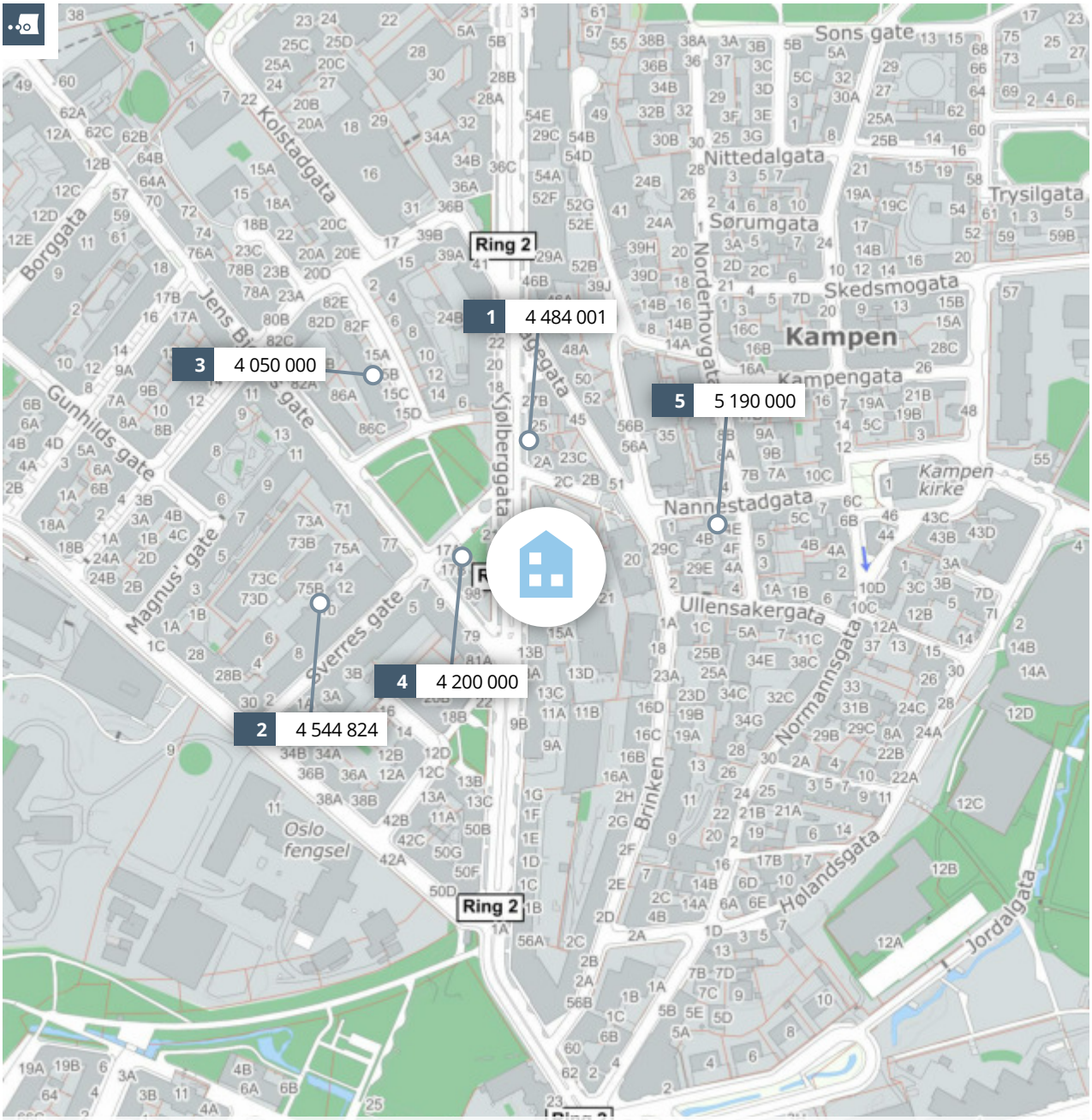
KJØLBERGGATA 17 B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Attester og tegninger
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

KJØLBERGGATA 17 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 23.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erling Beck.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjølberggata 17 B, 0653 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1899

GNR 231 BNR 253 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 6

Verdivurdert til

3 490 000

61 576	3 551 576	86 624
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1899

Fellesutgifter	4 037
Formue	6 623
Soverom	1
Etasje	1

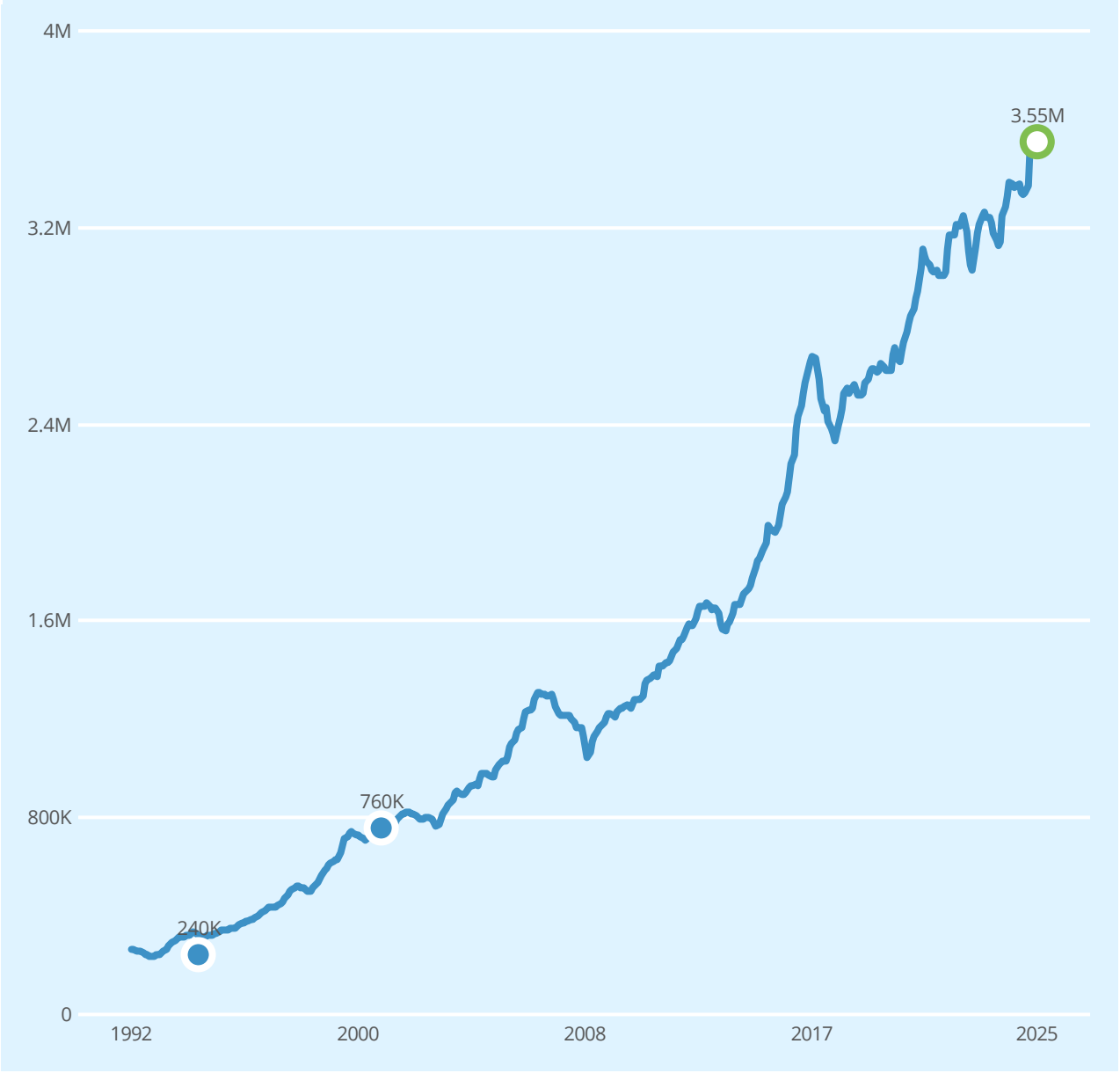
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjølberggata 23 42 m²	1899	3. etg	1 sov	14.05.2024	3 830 000	**4 430 000**	54 001	4 484 001	**106 762**
2	Sverres gate 10 40 m²	1915	4. etg	1 sov	05.04.2024	3 990 000	**4 400 000**	144 824	4 544 824	**113 621**
3	Hertug Skules gate 15 B 35 m²	1939	1. etg	1 sov	21.08.2024	3 850 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**115 714**
4	Sverres gate 17 A 29 m²	1890	2. etg	1 sov	10.03.2025	3 950 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**144 828**
5	Norderhovgata 4 C 43 m²	1889	2. etg	1 sov	31.03.2025	5 190 000	**5 190 000**	0	5 190 000	**120 698**

2-roms selveierleilighet på Tøyen med kort vei til de fleste fasiliteter.
Hjørneleilighet i 1.etasje med soverom og deler av hjørnestue mot bakgård.
Leiligheten trenger oppussing. Leiligheten har vært utleid i mange år og bærer preg av slitasje.
Boligen inneholder: Entre, flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Soverom av fin størrelse. Soverom er vendt mot bakgård.
Lys hjørnestue med hoveddel vendt mot bakgård samt mot friområde og parkeringsområde.
Vinkelkjøkken med vindu mot vest og Kjølberggata. Noe enkel kjøkkeninnredning.
Leiligheten disponerer en kjellerbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

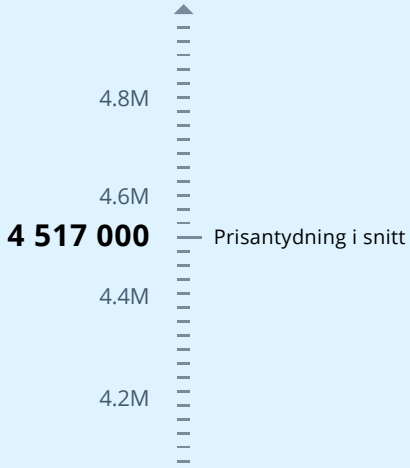
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.06.2001		27.06.2001	690 000	760 000	-	760 000	1
13.10.1994		13.10.1994	-	240 000	-	240 000	
24.03.1993		24.03.1993	-	6 036 984	-	6 036 984	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 6 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

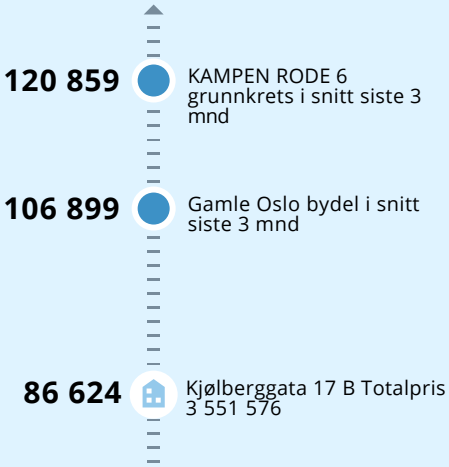


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 4.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Kjølberggata 17 B, 0653 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 253, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25095 **Referansenummer:** VT1399

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 1. etasje, beliggende meget sentralt på Nedre Kampen/Tøyen, bydel gamle Oslo.

Leiligheten har generelt behov for noe oppgradering.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann via felles anlegg (opplyst av eier).

Enkel kjøkkeninnredning med hvite glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet er fra 2010, da bygningen gjennomgikk renovering etter brann.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp eller renoverte baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

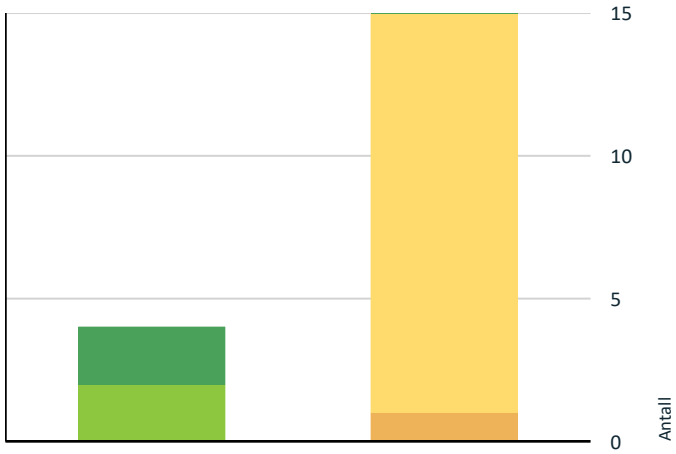
2-roms leilighet i 1. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger (sist registrerte tegninger fra sak 200811850), men det er avvik fra disse.
Bod til soverom er innlemmet i utvidet baderom (tilleggsareal er endret til beboelsesrom).
Det er ikke registrert søknad om denne bruksendringen i kommunens arkiver.
Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

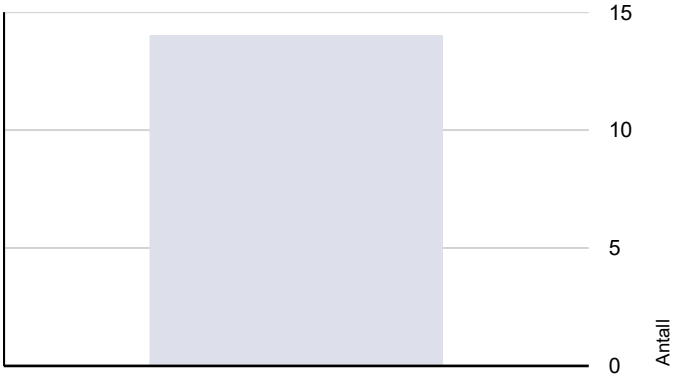
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1899

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35), ikke merket med produksjonsår.
Noe eldre dør.

Døren har malt innside.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe merket på dør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård.Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt på nedre del, samt teglstein på øvre del.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med plater eller takstein.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i støpejern. Malte inntrinn i trevirke.
Linoleumsbelegg på reposer.
Ellers malte flater.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

En del hakk, gliper og merker i laminat.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

_____

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater.

_____

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,75 m.

_____

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

_____

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og kjøkken).
Det ble registrert noe negative avvik utover gjeldende standard.
Skjevheter må påregnes i eldre bygårder.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører i trevirke, samt folierte dører.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En del skader på baderomsdør samt slitasje på nedre del av dørlister på bad.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, samt påpekte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte av dører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.
Eier opplyser at baderommet er fra 2010, da bygningen gjennomgikk renovering etter brann.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp eller renoverte baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

_____

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

_____

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

———

Noen skruehull i veggfliser, tettet med silikon.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet tettesjikt i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.
Dette er under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk og hakk i et par gulvfliser.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner i tillegg til nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Det er jordfeilkabel i sluk, men denne er ikke festet til slukrist.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert servant i hvitt porselen.
Speilskap og lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Skinne i himling, for montering av forheng.

_____

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

_____

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et sameie og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til sameiets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning med hvite glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.

_____

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

_____

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Merker i et par fronter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Ellers ingen synlig avtrekksløsning i rommet.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning. "manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling.
Adkomst vial luke.
Ved befaring var det noe eldre rust i fordelerskapet, men ingen synlige tegn til lekkasje.

Kjøkken:
Vannførende rør i kobber, med plastkappe.

Interne stoppekraner i rørskap på bad og i kjøkkenbenk.
Ellers felles stoppekran i kjeller.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast og stål.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de interne bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Ingen synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Hovedsikring på 32 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Arbeidene er ikke gjort i selgers eietid og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

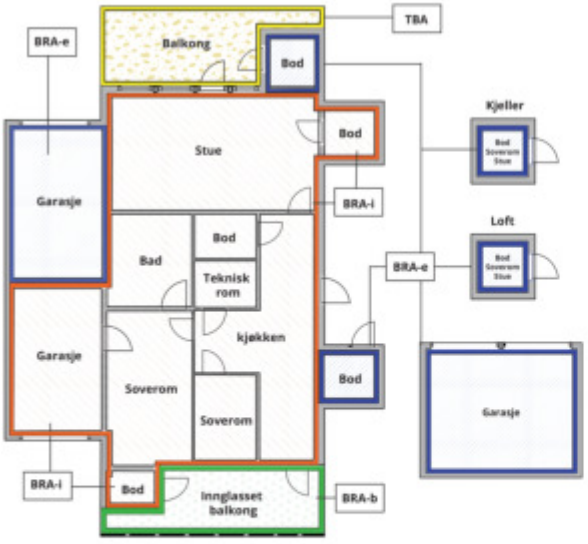
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms leilighet i 1. etasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	41			41	
Kjeller		5		5	
SUM	**41**	**5**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

_____

Kjeller:
Bod på ca. 5 m², merket H0102.

_____

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger (sist registrerte tegninger fra sak 200811850), men det er avvik fra disse.
Bod til soverom er innlemmet i utvidet baderom (tilleggsareal er endret til beboelsesrom).
Det er ikke registrert søknad om denne bruksendringen i kommunens arkiver.
Kjøper overtar ansvaret for eiendommen, herunder manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 1. etasje	41	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Geir Tangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	253		1	615.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Kjølberggata 17 B

Hjemmelshaver
Geir Tangen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17	41 / 1016	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	894614722

Felles formue
Kr. 6 623 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 61 576 01.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 1. etasje, beliggende meget sentralt på Nedre Kampen/Tøyen, bydel gamle Oslo.
Butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til barnehager, skoler i alle trinn, treningssenter og Jordal Idrettsanlegg.

Om tomten

Felles tomt på 615 m².
Tomten er i hovedsak bebygd.
Adkomst via avlåst gårdsrom som er opparbeidet med asfalterte arealer, gressplen, sittegruppe, sykkelparkering og noe beplantning.

Gateparkering etter områdets gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 037,- pr. måned (kr. 48 444,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, fiber internet, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiet har ikke IN-ordning og praktiserer ikke individuell nedbetaling av lån.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av tradisjonelle bygårder, gamle trebygninger og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1899 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Sameiets bygningsmasse er oppført på Byantikvarens gule lister over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeårene.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Sameiet består av 25 seksjoner på adressene Kjølberggata 17a og Kjølberggata 17b

Sameiet jobber med å utrede bytte av sameiets vinduer. Det henvises til sameiets styre for ytterligere informasjon om status.
Sameiets styre har også fått utført befaring av rør og avløp og utredning av vedlikeholdsbehov.
Det foreligger også planer om oppgradering/bytte av låsesystem (i henhold til "innkalling til årsmøte 2024").
Det er nylig lagt inn fiberkabel for internett i bygget og overgang til Globalconnect internettleverandør.
Felles brannvarslingsanlegg ble installert i 2017. Ferdigattest foreligger, datert 25.07.2017.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	77333659	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VT1399

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250075

Selger 1 navn
Geir Tangen

Gateadresse
Kjølberggata 17 B

Poststed	Postnr
Oslo	0653

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250075

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse | forslag om balkonger gjelder ikke 1 etasje

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250075

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250075

Tilleggskommentar

vært utleid alle år jeg har eiet den

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250075

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
geir tangen	767bc1d48f026638128ea9567b97a17468f11bce	25.03.2025 14:11:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250075

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005555/154-25-0075 kjølberggata 17 b . Vår ref.: 5023-1-01 Dato: 25.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17
Organisasjonsnr:	894614722
Seksjonseier:	Tangen, Geir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Kjølberggaten 17, 0653 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	231
Bnr.	253

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 77333659.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16362202705
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 604 120,64
Innfrielsesdato:	08.03.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 037,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fiber internett	280,00	
Fellesutgifter	3 757,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	703,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 936,-
Annen formue:	6 623,-
Gjeld:	62 373,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16362202705
Restsaldo:	61 575,53
Kapitalkostnader:	559,02

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61 575,53,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristine Sevik, e-post: kjolberggaten-17@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: kjolberggaten-17@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5023

Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
25. juni 2024 kl. 18:00, Teams.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Balkonger mot bakgård
7. Øke lån
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7.00 Kjølberggaten 17 - Kostnadsoverslag 20.03.2024 (ID 168235).pdf
2. 2024 - styrets årsberetning 2.pdf
3. 5023 Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Balkonger mot bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at det settes opp balkonger mot bakgården, og ber styret innhente tillatelse/ pristilbud. Dette bør finansieres av den enkelte eier, og vil være en investering som gir leilighetene økt bruksverdi.

Styrets innstilling

Styrets ønsker å høre tilbakmelding fra forsamling på dette forslaget.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 7

Øke lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden det er flere større prosjekter som bør iverksettes de neste årene foreslår vi at påtroppende styre får utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygget som inneholder tilstandsvurdering, prioritering av hva som er viktigste tiltak på kortere og lengre sikt og et omtrentlig kostnadsestimat. Dette vil koste en del ettersom det vil innebærer vurdering av tilstand på hele bygget, men vil gi kommende års styrer et godt verktøy for å gjøre prioriteringer. Det er ikke alltid like enkelt å vite hva som haster og hva som kan vente noen år. Det vil også bidra til bedre forutsigbarhet for eierne, selv om uforutsette. Ting alltid kan skje. Vi foreslår derfor å øke låneopptaket til sameiet med opp til 500.000 for å få bedre likviditet og ha midler til å utarbeide en grundig vedlikeholdsplan. Eventuelt overskytende midler kan gå inn i det store prosjektet som får høyest prioritet (ref. 5 millioner for å bytte vinduer

Styrets innstilling
Anbefales godkjent

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret ramme på 500.000kr.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

5023 Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

POST	AKTIVITET	ALT. 1
1.1	VINDUER	2 970 000
1.2		
1.3		
1.4		
1.5		
1.6		
1.7		
	Generell istandsetting - utomhus	
1	**BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:**	2 970 000
2.1	Rigg og drift av byggeplass	360 000
2	**ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:**	3 330 000
	25 % merverdiavgift	830 000
3	**ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25 % mva.:**	4 160 000
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering, inkl.mva	420 000
4.2	Byggemeldingsgebyr	10 000
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	
(***) 4.4	Prisstigning % pr.år:	
4.5	Finansieringskostnader	
(****) 4.6	ENØK - tilskudd	
4	**FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD**	4 590 000
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	330 000
5	**TOTALE KOSTNADER**	4 920 000

25	leiligheter gir følgende kostnad pr. leilighet:	197 000

(*) Posten inkluderer prosjekt- og byggeledelse, samt bistand fra arkitekt og byggeteknisk konsulent

(**) Posten inkluderer kostnader til byggherregaranti, utvidet forvaltningsavtale, kopiering, forsikring m.m.

Kjølberggaten 17 - Kostnadsoverslag 20.03.2024 (ID 163...5).pdf

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024
Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Tillitsvalgte
På ordinært sameiermøte/generalforsamling i 2023 fikk styret følgende styresammensetning:

Per Horn Hustad	styreleder	- til 2024
Lina Utkilen	styremedlem	- til 2024
Wenche Mora	styremedlem	- til 202
Kristine Sevik	varamedlem	- til 2024

Kristine Sevik har fra 1. januar 2024 til d.d. vært fast møtende vara for Lena Utkilen.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Knut Thorseth. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RSM Hasner, Kjelstrup & Wiggen AS.

Vaktmester og Renhold
Ullevål Vaktmester og Renholdsservice (UVR) leverer vaktmestertjenester og renholdstjenester til Sameiet. Styret er ikke tilfreds med nivået på tjenesten de senere årene og anbefaler påtroppende styre å starte prosess med å bytte leverandør.

Takster og forsikringer
Selskapet består av adressene Kjølberggata 17a og Kjølberggata 17b i Oslo kommune med gnr. 46, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Gjensidige.

Styrets virksomhet inneværende år
Styret avholder styremøter ved behov der møtefrekvens og varighet varierer etter antall saker som krever styrebehandling. Styrets medlemmer holder kontinuerlig kontakt via digitale plattformer og meldingstjenester.

Det har vært avholdt 13 styremøter i perioden.

De viktigste sakene har vært:
- Utbedring av skade etter branntilløp i varmtvannsbeholdere i kjeller B januar 2024. Dette påførte sameiet en betydelig kostnad som vil synes på regnskapet for inneværende år (behandles på årsmøte 2025).
- Innlegging av fibernett til bygget og overgang til Globalconnect internettleverandør.
- Flytte styrets virksomhet til OBOS-plattformene Styrerommet for styrearbeid og VIbbo plattform for dialog med eiere og beboere. Her gjenstår noe arbeid med å få alle over til denne plattformen.
- Utrede skifte av sameiets vinduer (se under).
- Arrangere dugnad og leie container.
- Diverse vedlikehold, særlig knyttet til ødelagte dørlåser og avfallshåndtering
- Løpende dialog med eiere og beboere
- Etter Eltilsyn: Utskifting av gamle og brannfarlige lysarmaturer på loft og i oppgangene.

- Befaring av rør og avløp og utredning av vedlikeholdsbehov

Fremtidige planer - til diskusjon

Vi ser at det er behov for en del oppgraderinger i tiden som kommer, både av større og mindre art.

Låsesystemet vil bli byttet snart. Styret har hentet inn tilbud fra 2 leverandører og velger en løsning som vil gi oss nødvendig oppgradering uten å koste fellesskapet for mye.

Vi har identifisert følgende større oppgraderinger som bør iverksettes i løpet av de neste årene:

1. Skifte sameiets vinduer

Vinduene er fra midten av 80-tallet og har nådd sin forventede levetid. Flere eiere har rapportert om problemer med kondens og manglende lufting (blant annet mangler lufteventiler i en del av vinduene og en del er malt igjen). Et slikt prosjekt vil være omfattende, både i arbeidsmengde og kostnad, og vi anbefaler derfor et framtidig styre å leie inn prosjektledelse til arbeidet. Styret har hentet inn et foreløpig kostnadsoverslag fra OBOS prosjekt (vedlagt). Prosjektet er estimert til å koste rett i underkant av 5.000.000,- som utgjør en kostnad på ca. 200.000,- pr leilighet. Det er kun medtatt utskifting av byantikvariske vinduer, vinduer i loftsleiligheter ikke medtatt. Trapperomsvinduene vil ikke byttes ut da de er originale, men pusses opp.

2. Oppgradering av rør

Her har styret diskutert ulike løsninger for rørfornying (installasjon av nye rør på innsiden av gamle rør, en metode som er rimeligere enn å bytte hele rørsystemet). Her har vi ikke tilstandsrapport og kostnadsoverslag tilgjengelig. Styret har innhentet tilbud for utbedring av avløp. Dette er en prosess med kostnader som i inneværende år ikke har vært tilrådelig å gå videre med, men det er grunn til å fortsette å overvåke den tekniske tilstanden.

3. Ventilasjon

Flere eiere rapporterer om problemer med ventilasjon av leilighetene og fukt/kondens. Noe av dette vil bedres med skifte av vinduer, men vi har også avdekket problemer med isolering i yttervegg. Vi er usikre på hva som kan gjøres med ventilasjonen i det gamle huset vårt, men ser at det bør tas noen grep for å bedre den.

Som et midlertidig tiltak er det viktig at alle beboere følger disse rådene:

- Ikke plassere møbler helt inntil ytterveggen, men la det være litt luft.
- Holde lufteventilene som finnes åpne til enhver tid
- Sjokklufte med jevne mellomrom
- Påse at det er spalte under baderomsdøren for luftsirkulasjon i leiligheten. Dersom det ikke finnes, anbefales det at baderomsdør står åpen.
- I tillegg kan det være en fordel å bruke avfukter i de kaldeste periodene.

Forsikringen vår dekker ikke skader som oppstår som følge av kondens.

Styret ønsker årsmøtets tilslutning til følgende:

Siden det er flere større prosjekter som bør iverksettes de neste årene foreslår vi at påtroppende styre får utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygget som inneholder tilstandsvurdering, prioritering av hva som er viktigste tiltak på kortere og lengre sikt og et omtrentlig kostnadsestimat. Dette vil koste en del ettersom det vil innebærer vurdering av tilstand på hele bygget, men vil gi kommende års styrer et godt verktøy for å gjøre prioriteringer. Det er ikke alltid like enkelt å vite hva som haster og hva som kan vente noen år. Det vil også bidra til bedre forutsigbarhet for eierne, selv om uforutsette ting alltid kan skje.

Vi foreslår derfor å øke låneopptaket til sameiet med opp til 500.000 for å få bedre likviditet og ha midler til å utarbeide en grundig vedlikeholdsplan. Eventuelt overskytende midler kan gå inn i det store prosjektet som får høyest prioritet (ref. 5 millioner for å bytte vinduer).

Økonomi

Regnskapet for 2023 viser tilfredsstillende likviditet og et regnskap i balanse. Men som alle sameiere har erfart så har vi i 2024 fått noen økonomiske utfordringer. Det skyldes blant annet at husleien ikke har økt i takt med prisstigning og renteøkning, samt noen store uforutsette utgifter. Det har blitt tatt grep for å øke likviditeten på kort sikt. Dette vil fremkomme i årsregnskapet for inneværende år.

Ellers vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Oslo, 29. mai 2024

……..
Per Horn Hustad
Styreleder

……..
Kristine Sevik
Varamedlem

……
Wenche Mora
Styremedlem

EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17
ORG.NR. 894 614 722, KUNDENR. 5023

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 027 980	1 241 048	1 072 000	983 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 027 980**	**1 241 048**	**1 072 000**	**983 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-10 575	-10 000	-12 000
Styrehonorar	4	-80 000	-75 000	-75 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-17 048	0	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-57 065	-53 075	-60 000	-61
Konsulenthonorar	6	-5 278	-6 369	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-17 215	-546 311	-143 000	-143 000
Forsikringer		-152 436	-138 548	-152 000	-167 000
Kommunale avgifter	8	-228 477	-194 682	-212 000	-258 000
Energi/fyring	9	-71 330	-99 813	-62 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 564	-92 289	-104 000	-117 000
Andre driftskostnader	10	-153 832	-234 068	-113 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-906 525**	**-1 450 730**	**-943 000**	**-962 061**
DRIFTSRESULTAT		**121 455**	**-209 682**	**129 000**	**20 939**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 407	20 909	14 000	14 000
Finanskostnader	12	-120 980	-79 761	-65 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-101 573**	**-58 852**	**-51 000**	**-51 000**
ÅRSRESULTAT		**19 882**	**-268 534**	**78 000**	**-30 061**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-268 534		
Reduksjon udekket tap		19 882	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17
ORG.NR. 894 614 722, KUNDENR. 5023

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		288 489	265 834
Driftskonto OBOS-banken		351 326	273 390
Innestående i andre banker		955	0
SUM OMLØPSMIDLER		**640 770**	**539 224**
SUM EIENDELER		**640 770**	**539 224**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 371 031	-1 390 913
SUM EGENKAPITAL		**-1 371 031**	**-1 390 913**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 679 008	1 734 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 679 008**	**1 734 775**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 562	3 098
Leverandørgjeld		316 006	181 271
Påløpte renter		8 225	1 344
Annen kortsiktig gjeld		0	9 648
SUM KORTSIKTIG GJELD		**332 793**	**195 362**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**640 770**	**539 224**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, __.__.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Per Hustad Kristine Sevik Lina Utkilen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	944 260
Kabel-tv	83 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 027 980**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 048.
Gjelder 2022 og 2023.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-5 278
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 278**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-3 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 960
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-17 215**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-102 267
Renovasjonsavgift	-126 211
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-228 477**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-71 330
SUM ENERGI / FYRING	**-71 330**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 538
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 851
Vaktmestertjenester	-77 250
Vakthold	-12 500
Renhold ved firmaer	-23 500
Andre kontorkostnader	-1 731
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-7 489
Øreavrunding	51
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-153 832**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	967
Renter bank	3 079
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 361
SUM FINANSINNTEKTER	**19 407**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-120 699
Renter på leverandørgjeld	-281
SUM FINANSKOSTNADER	**-120 980**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-1 900 000	
Nedbetalt tidligere	165 225	
Nedbetalt i år	55 767	
		-1 679 008
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 679 008**

Resultatanalyse 2023
Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 027 980	1 072 000	44 020	4 %
Sum driftsinntekter	**1 027 980**	**1 072 000**	**44 020**	**4 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-11 280	-10 000	1 280	-13 %
Styrehonorar	-80 000	-75 000	5 000	-7 %
Revisjonshonorar	-17 048	-7 000	10 048	-144 %
Forretningsførerhonorar	-57 065	-60 000	-2 935	5 %
Konsulenthonorar	-5 278	-5 000	278	-6 %
Drift og vedlikehold	-17 215	-143 000	-125 785	88 %
Forsikringer	-152 436	-152 000	436	0 %
Kommunale avgifter	-228 477	-212 000	16 477	-8 %
Energi/fyring	-71 330	-62 000	9 330	-15 %
TV-anlegg/bredbånd	-112 564	-104 000	8 564	-8 %
Andre driftskostnader	-153 832	-113 000	40 832	-36 %
Sum driftskostnader	**-906 525**	**-943 000**	**-36 475**	**4 %**
Driftsresultat	**121 455**	**129 000**	**7 545**	**6 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 407	14 000	-5 407	-39 %
Finanskostnader	-120 980	-65 000	55 980	-86 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-101 573**	**-51 000**	**50 573**	**-99 %**
Årsresultat	**19 882**	**78 000**	**58 118**	**75 %**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: GO6NB-TJMNN-FSGML-FMSFZ-PG1LY-WIGN5

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GO6NB-TJMNN-FSGML-FMSFZ-PG1LY-WIGN5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 84.234.xxx.xxx
2024-06-17 21:23:05 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GO6NB-TJMNN-FSGML-FMSFZ-PG1LY-WIGN5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.06.24
Selskapsnummer: 5023 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Organisasjonsnummer: 894614722
Møtet ble avholdt 25. juni kl. 18:00, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Thorseth blir møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristine Sevik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 80.000kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Balkonger mot bakgård

Vi foreslår at det settes opp balkonger mot bakgården, og ber styret innhente tillatelse/ pristilbud. Dette bør finansieres av den enkelte eier, og vil være en investering som gir leilighetene økt bruksverdi.

Styrets innstilling
Styrets ønsker å høre tilbakmelding fra forsamling og de andre eierne før de går videre med dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Øke lån

Siden det er flere større prosjekter som bør iverksettes de neste årene foreslår vi at påtroppende styre får utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygget som inneholder tilstandsvurdering, prioritering av hva som er viktigste tiltak på kortere og lengre sikt og et omtrentlig kostnadsestimat. Dette vil koste en del ettersom det vil innebærer vurdering av tilstand på hele bygget, men vil gi kommende års styrer et godt verktøy for å gjøre prioriteringer. Det er ikke alltid like enkelt å vite hva som haster og hva som kan vente noen år. Det vil også bidra til bedre forutsigbarhet for eierne, selv om uforutsette. Ting alltid kan skje. Vi foreslår derfor å øke låneopptaket til sameiet med opp til 500.000 for å få bedre likviditet og ha midler til å utarbeide en grundig vedlikeholdsplan. Eventuelt overskytende midler kan gå inn i det store prosjektet som får høyest prioritet (ref. 5 millioner for å bytte vinduer

Styrets innstilling
Anbefales godkjent

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret ramme på 500.000kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristine Sevik

Følgende stilte til valg:
Kristine Sevik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Hustad
Wenche Mora

Følgende stilte til valg:
Per Hustad
Wenche Mora

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557521616374

Dokument

Protokoll til årsmøte 2024 for Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-07-02 20:00:39 CEST (+0200) av Knut Thorseth (KT)
Ferdigstilt den 2024-07-04 11:04:34 CEST (+0200)

Underskriverne

Knut Thorseth (KT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Fødselsnummer 05039442398
Organisasjonsnr. 934 261 585
knut.thorseth@obos.no
+4795777570
Signert 2024-07-02 20:00:41 CEST (+0200)

Kristine Sevik (KS)
kristine.sevik@gmail.com
+4790783583
Signert 2024-07-04 11:04:34 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

SEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17

VEDTEKTER

Revidert ordinært sameiermøte 16.04.2008
Siste gang revidert ordinært sameiermøte 21.03.2017

Mellom sameierne av gnr. 231, bnr. 253 i Oslo, Kjølberggaten 17, er det fastsatt følgende vedtekt for sameiet:

§ 1

Sameiets navn er Seksjonssameiet Kjølberggaten 17. Deltagere er samtlige seksjonseiere under gnr. 231, bnr. 253 i Oslo.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, således å forvalte og administrere bebyggelse, tomt og fellesanlegg tilliggende sameiet, m. v.

§ 3

a.
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon ved salg, utleie, utlån, pantsettelse m. v.

b.
Ved salg og utleie av næringsseksjon skal erverver/leietager godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nekte uten saklig grunn.

c.
Salg meldes styret v/forretningsfører. Utleie og utlån av boligseksjon kan ikke finne sted uten styrets godkjennelse. Skriftlig søknad med navn på leietager, kontaktinformasjon, tidsrom, samt ny adresse på seksjonseier, sendes styret før utleien starter. Skriftlig godkjenning må foreligge før leieforholdet kan tre i kraft. Leietagere må skriftlig tiltre sameiets husordensregler. Det anmodes også om at standard utleiekontrakt fra Huseiernes Landsforbund benyttes.

Ved hvert skifte av leietager skal seksjonseier betale et gebyr til sameiet. Gebyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet.

Framleie til 3.part er ikke tillatt.

d.
Selger av seksjon plikter å gjøre kjøper kjent med sameievedtekter og husordensregler før salg finner sted, og plikter videre skriftlig å informere styret og forretningsfører om overdragelsen, med angivelse av kjøpers navn og adresse samt tidspunkt for overtagelse av seksjonen. Overdragelse av seksjon skal ikke finne sted uten at overdrageren er à jour med sine forpliktelser overfor sameiet.

§ 4

a.
Seksjonseieren har det fulle innvendige vedlikehold av bruksenhet samt boder. Vedlikeholdet innbefatter også inngangsdører og vinduer innvendig, og innvendig del av veranda inklusive tekking. Det omfatter videre vann og avløp fra/til forgrening fra fellesanlegg.

b.
Alt vedlikehold skal utføres på faglig forsvarlig måte og av autoriserte fagfolk hvor dette er påkrevet.

c.
Styret er bemyndiget til å kontrollere at vedlikeholdsplikten oppfylles. Styret skal videre godkjenne alt vedlikehold som påvirker byggenes eksteriør, således vinduer og verandaer, og også vedlikehold og utskrifting av inngangsdører til den enkelte bruksenhet eller bod.

e.
Skade på eiendom foranlediget av bruker av seksjon samt andre han har gitt adgang til eiendommen skal erstattes av seksjonseieren. Seksjonseier er videre økonomisk ansvarlig for skader som foranlediges av mangelfullt vedlikehold.

f.
Sameier og bruker av bruksenhet plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. I mangel av slike regler gjelder Huseierforeningens standardregler.

§ 5

a.
Alle utgifter knyttet til sameiet og driften av dette skal utlignes på sameierne i forhold til sameiebrøkene.

b.
Dersom en sameier/bruker av bruksenhet driver virksomhet eller iverksetter tiltak som fører til en økning av fellesutgiftene kan styret beslutte at denne selv skal dekke merkostnaden, inklusive administrasjon og installasjon og drift av evt. nødvendig måleutstyr.

c.
Styret fastsetter før hvert kalenderår et driftsbudsjett. Budsjettet skal forelegges sameierne i sameiermøte (ordinært årsmøte) for godkjennelse. Styret budsjettforslag skal legges til grunn for sameiernes innbetalinger av a konto fellesutgifter frem til det er behandlet i sameiermøtet. Ved vesentlige endringer i budsjettforslaget kan styret vedta en økning eller reduksjon i a konto fellesutgifter. Ordinære fellesutgifter forfaller til betaling den 1. i hver måned. Særskilt vedtatte innbetalinger forfaller til betaling i henhold til vedtaket.

d.
Dersom driften i løpet av året viser en utvikling som i vesentlig grad avviker fra budsjettet, er styret berettiget til øke de faste a konto innbetalinger eller innkalle ekstra innbetalinger. Ved slike forhold skal styret varsle sameierne før innkalling finner sted.

e.
Til sikkerhet for sine forpliktelser av enhver art overfor sameiet har den enkelte sameier gitt pant i sin seksjon til sameiet for et beløp på kr. 30. 000,-. Panteretten skal ha ordinær opptrinnsrett, og sameiet har ikke plikt til å vike prioritet for belåning av seksjonen.

§ 6

a.
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist på seks måneder fra pålegget er mottatt. For salget gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens § 16, 4. og 5. ledd.

b.
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve at sameieren fraviker sin bolig før seksjonen er solgt. Krav om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg, jfr. 1. ledd. For fravikelse gjelder bestemmelsene i eierseksjonslovens § 16 a.

§ 7

a.
Sameiets daglige ledelse utøves av et styre valgt på sameiermøtet blant sameierne. Styret skal bestå av 3 medlemmer hvorav en ved særskilt valg velges til styreleder. Det velges samtidig 1 varamedlem.

b.
Styret tjenestegjør i 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Det er adgang til å ta gjenvalg.

c.
Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

d.
Styret ansetter og sier opp vaktmester og foretningsfører, gir instrukser for disse, fastsetter deres lønn/honorar og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

e.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

f.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

g.
Styreleder innkaller til styremøter ved behov eller når minst 2 styremedlemmer krever dette. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av styreleder. Ved denne forfall velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de tilstedeværende medlemmer.

h.
Ved salg eller bortfeste etter eierseksjonslovens § 12, 4. ledd nr. 1 representerer det samlede styre sameierne og forplikter dem ved underskrift. Ved felles anliggender av annen art forpliktes sameierne ved underskrift av to av styremedlemmene.

§ 8

a.
Sameiermøtet er sameiets øverste organ, hvortil alle sameiere innkalles og er berettiget til å møte.

b.
Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

c.
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned etter skriftlig innkallelse fra styret med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

d.
Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og forslag til dagsorden. Med innkallelsen skal følge styrets årsrapport sammen med revidert regnskap, samt eventuelle vedlegg knyttet til konkrete saker på dagsorden hvor innholdet ikke fremgår av innkallelsen.
Innkalling til sameiermøter sendes per e-post til de med registrert e-postadresse i eierregisteret. Sameiere uten registrert e-postadresse mottar innkallingen per post.

e.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst av 10 % av sameierne skriftlig krever slikt møte og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt hvilke saker som ønskes behandlet.

f.
I sameiermøter har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig og datert fullmakt.

g.
Det ordinære sameiermøtet skal:

Behandle årsrapport fra styret.
Behandle og godkjenne årsregnskapet.
Behandle budsjett.
Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
Foreta valg av styre og revisor.

h.
Sameiermøte ledes av styrets leder. Ved fravær velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

i.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst to av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet.

j.
Med de unntak som følger av eierseksjonslovens § 21, 2. og 3. ledd treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. For beslutninger som angitt i eierseksjonslovens § 21, 2. og 3. ledd kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Siste gang revidert i Ordinært Sameiermøte 21.03.2017

HUSORDENSREGLER
for Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17

Vedtatt på sameiermøte 01.03.2010

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret, Eierseksjonssameiet Kjølberggaten 17, v/Brækhus Dege Eiendom as, Pb 1369 Vika, 0114 Oslo. Telefon +47 23 23 90 90, faks +47 22 83 60 61.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektenes § 5 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Det er ikke lov med fremleie til tredje part.

Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og sørge for dørklokkemerking. Låsesmeden i Kjølberggata har mal på postkasse skilt for sameiet Kjølberggata 17. Pris i 2009 var ca 125 kr pr postkasseskilt

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtektene og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

3. SØPPEL

Søppelhusene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelhuset. Er alle containerne i søppelhuset fulle, skal søpla tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

Det er ikke lov og legge ut mat til fugler, husdyr o.l, det er et stort problem med rotter og skadedyr tiltrekkes av mat satt ut i bakgården/kjellere i Kjølberggata 17

4. PARABOLER, BLOMSTERKASSER.

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.
Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Dersom de henges på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet – slik at

kraftig vind og andre forhold ikke utgjør noen risiko. Blomsterkasser må ikke være til sjenanse for naboene med hensyn til jord- og vannsøl.

5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

6.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen uvedkommende får adgang til sameiet, og kan lage ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.
.

6.4. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på terrasse, men kulegrill /engangsgriller lov i bakgård med forsiktighet. Vann til og slukke må alltid være i nærheten, det er vannkanne/slange med vann i bakgård som kan brukes
Fakler kan bare brukes på gateplan, og må fjernes etter at de er utbrent.
Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

6.5. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. All utvendig fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet.

6.6. Da fasaden m/balkonger og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.

6.7 Bruk av balkongen/uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning. Tørking eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting over rekkverk på balkong er forbudt. <u>Bruk av bart lys eller fyrstikk, samt røyking er forbudt i trappeoppgang, loft, kjeller</u>

6.8 Bod på loft og kjeller må holdes ryddige og pene. Alle boder må være merket med leilighetsnummer, for eksempel: Kjølberggata 17 A H0101. Det er ny inndelig av boder i 2009. Brækhus Dege Eiendom as og styret har oversikt. Hvis seksjonseier ønsker oversikt kan dette sendes ut på e-post.

6.9 Trappevask av trappeoppgang foretas av renholdsfirma. Det er ikke lov og ha sko, møbler o.l i felles gang, det skal kun være dørmatte. Dette er for og lette arbeidet til de som vasker og at det er ryddig og pent i trappeoppgang. Det er ikke lov uten styrets samtykke og anbringe plakater, reklame og oppslag av enhvert art på eiendommen

7. GASSPEISER og BRUK AV PIPELØP

Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll gjennom en felles avtale. Kostnaden belastes den enkelte sameier. Det er fyringsforbud i Kjølberggata 17 A og B, dersom peis skal installeres må sameiet kontaktes og man må søke kommunen lov om bruk av pipe.

Alle eiere og leiere må ha operative brannvarslere, brannslukningsutstyr, og gjennomgått tilsynsrapport for seksjonen. Styret planlegger årlig brannøvelse på vårdugnad fra 2010.

9. FELLESAREALER

9.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.2. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser i låst tilstand. Vaktmester fjerner ovennevnte gjenstander.

9.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

9.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område. Sneiper må kastes i aksebeger i bakgård, ikke på bakken

9.6. Oppganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

9.7. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten. Dører til oppganger/ samt inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

9.8. Aktiviteter som er til sjenanse for andre i gårdsområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet.

9.9. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger og garasje.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.1. Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 som fører til klage til en angitt seksjon (der seksjonsnummer eller eier er dokumentert i rapport fra beboer) vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen.

Ved brudd på punkt 6.1 eller 6.2 som fører til 3 alvorlige klager fra styret til seksjonseier kan dette føre til tvangsalg/tvangsflytting

10.2. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med frist på 1 måned til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 1000,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.



Vedlikeholdsplan

EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17

11. mars 2025

Laget av styret

BYGNING UTVENDIG

Vegger og fasader

Alvorlig

Fasader

Mot gaten er gården oppført med fasader av pusset og upusset tegl.

Fasaden er rikt dekorert med ornamenter og stukkatur.

Partiene uten puss er utført med gult tegl av god kvalitet og kun mindre skader ble registrert.

I partiene med puss og ornamentikk ble det registrert riss, sprekker og avskalling hvor utbedringer og reparasjoner er nødvendig. Skader i puss vil kunne utvikle seg raskt uten utbedring.

Mot nord og øst er fasaden slemmet (puss påført med kost) og malt. Det ble registrert partier med bom (puss og slemming som ikke hefter til underlaget) og sprekker og nedhugging er nødvendig. Undersøkelser vil avdekke omfanget. Etterisolering og nye overflater bør vurderes for disse fasadene. Byantikvaren kan motsette seg tiltaket.

Loftet er bygget ut rundt 1990. Fasadene på oppløft er av plastbelagte stålplater og inne på takterrasser av liggende trekledning (rehabilitert i 2014). Normalt intervall for overflatebehandling av trekledning er 6-12 år.

Grunnmur

Grunnmur av stablet og spekket stein og noe tegl. Over terreng er sokkel pusset og malt.



Bom og sprekker



Bom i portrom



Bom i slemming



Skadet gesims

BYGNING UTVENDIG

Vinduer, dører og porter

Redusert

Vinduer

Vinduene er fra midten av 80-tallet og har nådd sin forventede levetid. Flere eiere har rapportert om problemer med kondens og manglende lufting (blant annet mangler lufteventiler i en del av vinduene og en del er malt igjen). Et slikt prosjekt vil være omfattende, både i arbeidsmengde og kostnad, og vi anbefaler derfor et framtidig styre å leie inn prosjektledelse til arbeidet. Styret har hentet inn et foreløpig kostnadsoverslag fra OBOS prosjekt (vedlagt). Prosjektet er estimert til å koste rett i underkant av 5.000.000,- som utgjør en kostnad på ca. 200.000,- pr leilighet. Det er kun medtatt utskifting av byantikvariske vinduer, vinduer i loftsleiligheter ikke medtatt. Trapperomsvinduene vil ikke byttes ut da de er originale, men pusses opp.

Vinduer og balkongdører

Side-/topphengslede, innadslående vinduer med karm og ramme av treverk i t-post/krysspost utførelse i boliger.

Malte overflater og 2-lags glass og lufteventiler fra rehabilitering i 1989-1990.

Skyvedører til takterrasser av treverk og 2-lags glass fra samme år. Forventet funksjonstid er 30-40 år.

Vinduer i oppgang er de opprinnelige fra byggeåret med karm og ramme av furu og ettlags glass uten varevinduer. Enkelte av vinduene lar seg ikke lukke og utbedring er nødvendig.

Det anbefales å restaurere vinduene.

Ytterdører

Tredører med glassfelt.

Porter

Tofløyet, sidehengslet port av malt stål i portrom.





Skyvedør fra 1989 i loftsleiligheter

Opprinnelige vinduer med kjerneved av furu i god stand



Vinduer fra rehabilitering i 1989-1991



Ytterdør av lakkert treverk

BYGNING UTVENDIG

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trappetårn

God

Balkonger

Bygningen har ikke balkonger.

Om balkonger skal monteres må det sees i sammenheng med tilleggsisolering av fasader.

Terrasser

Terrasse av belegningsstein i gårdsrommet.

Utvendige trapper

Trapp av naturstein ved inngangsdører og sittegruppe.



Utvendig trapp av naturstein



Terrasse i gårdsrommet

BYGNING UTVENDIG

Tak, torg og takterrasser

God

Hovedtak

Konstruksjon med sperrer, åser og taktro av treverk. Taktekkingen er utført med lakkerte profilplater. Deler av taket ble tekket om 2009 og resterende 2014.

Oppløft

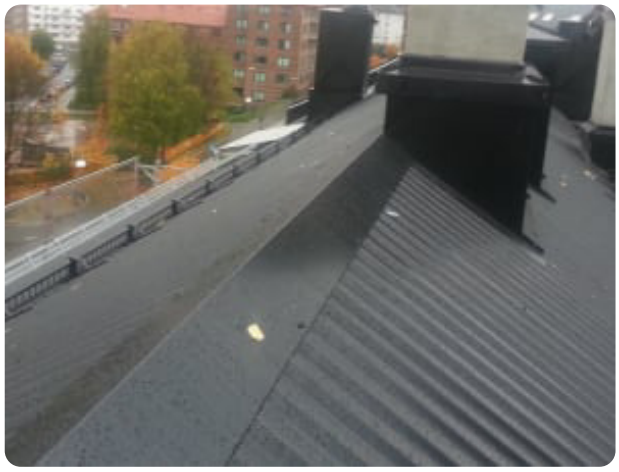
I forbindelse med loftsutbygging i 1990 ble det etablert to takoppløft.

Tekkingen er utført med banebelegg av pvc. Taket er tekket om samtidig som hovedtak.

Takterrasser

Loftsleilighetene har inntrukket takterrasse. Tekkingen er skjult under tremmegulv, men er synlig ved sluk og er utført med banebelegg av pvc. Forventet teknisk funksjonstid er 25-35 år.

Det er viktig at varmekabel i nedløp er i stand slik at avrenning fra takterrasser ikke fryser.



Fra ferdigbefaring i 2014



Tradisjonell takkonstruksjon



Snøfanger med tre rør og rist



Varmekabel i sluk på takterrasse

BYGNING UTVENDIG

Takluker, overlys og takvinduer

Redusert

Takvinduer

4 stk. Velux takvinduer i loftsleiligheter. To av vinduene ble byttet i 2009, mens to er fra loftsutbyggingen i 1989/1990 . Ingen kjente lekkasjer, men flere av takvinduene fra byggeåret har råteskader i nedre del av ramme. For disse er forventet funksjonstid er passert og vinduene bør skiftes.



Velux takvinduer



Takvindu med råteskade

BYGNING INNVENDIG

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Redusert

Inngangspartier og trapperom

Malte vegger og himlinger. Keramiske fliser på gulv i inngangsparti. Betonggulv i kjeller og tregulv på loft.

Bodarealer

Malt og ubehandlet treverk på loft og vegger naturstein, tegl og puss i kjeller.

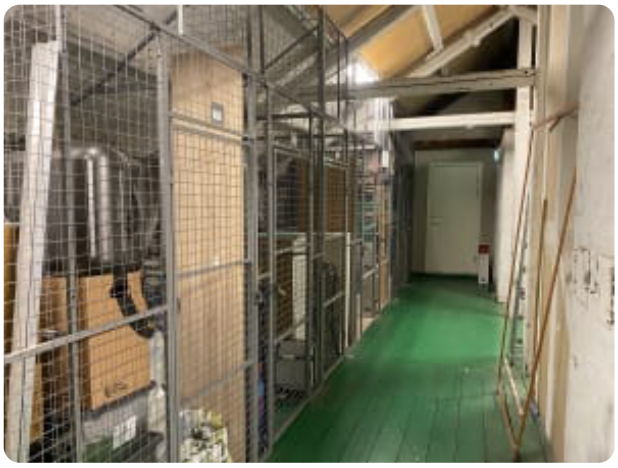
Det er store skader på overflater i kjeller og utbedring anbefales.



Keramiske fliser i inngangsparti



Overflater i oppgang



Overflater på loft



Skjemmende skader bør utbedres

BYGNING INNVENDIG

Innvendige trapper

Redusert

Trapper og repos

Malte jerntrapper fra byggeåret. Fra gulv til første repos er trinn belagt med vinylbelegg.

Rekkerkerk og håndløper

Smijernsrekkverk med håndløper av lakkert treverk fra byggeåret.

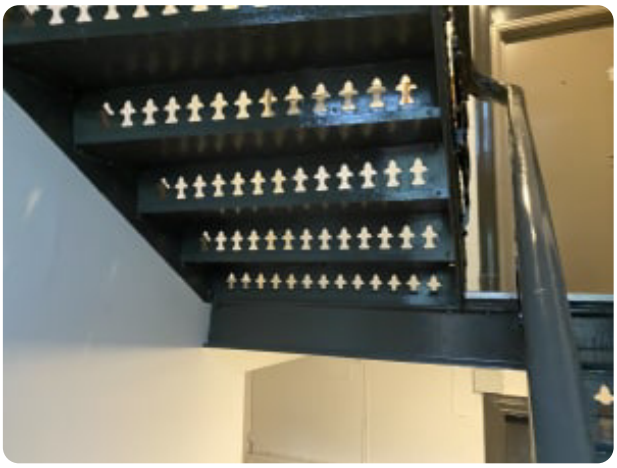
Håndløper på vegg mangler.

Kontrastmerking av trappeneser

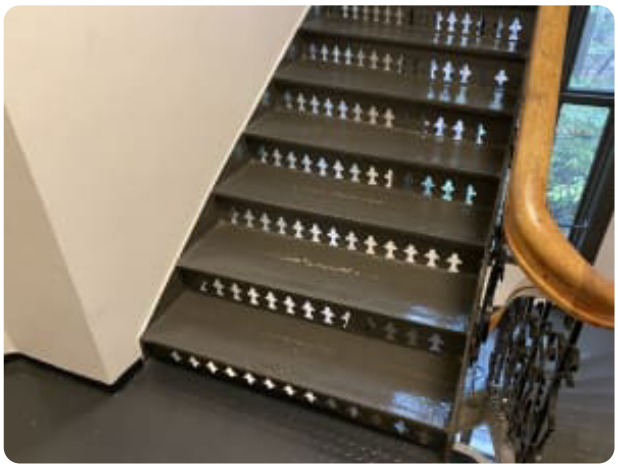
Trappene har ikke kontrastmerke på trinn.



Trapp til første repos er belagt med vinylbelegg



Jerntrapp fra byggeåret



Håndløper på vegg og kontrastmerke mangler



Kjellertrapp av treverk

BYGNING INNVENDIG

Krypkjellere

God

Kjellere

Krypkjeller under portrom med enkel tilgang for inspeksjon.

BYGNING INNVENDIG

Inventar, kjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

God

Inventar, felleskjøkken, bodanlegg, postkasser o.l.

Bodanlegg på loft og i kjeller er utført med vegger av stålgitter i god stand.

VVS

Varme-, fjernvarme- og snøsmelteanlegg

God

Varme

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler.

Snøsmeltesystemer

Varmekabel i taksluk. Varmekabel bør kontrolleres hver høst.

VVS

Rør for vann, avløp og takvann

Alvorlig

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.

For å kartlegge avløpsrørenes tilstand anbefales det å gjennomføre en innvendig rørinspeksjon / TV-kontroll med tilstandsrapport av avløpsrørene.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger

Vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern og plast.

Det er i 1988 søkt om innredning av bad/WC-rom. Trolig ble det i 1989-1991 etablert nye stige-ledninger for vann og avløp fra kjeller til sluk i hver etasje. Det anbefales å utføre en kamera-inspeksjon for å bekrefte tilstand. Kjellerstrekkene er i stor grad de opprinnelige og rehabilitering anbefales.



Stakepunkt av plast



Rørene er trolig rehabilitert i 1989-1991



Kjellerstrekk av MA-rør



Tilbakeslag i kum. Kummen må renses



Kilde: underoslo.no

VVS

Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

Alvorlig

Stoppekraner

Innvendig hovedstoppekran i kjeller fra 1990 med redusert gjenværende brukstid.

Stoppekraner på fellesområder er ikke merket og en rekke kraner i dårlig forfatning hvor forventet funksjonstid er passert.

Isolasjon mot varme-/energitap og mot kondensering er mangelfull.



Stoppekraner på fellesområder er trolig fra rehabilitering i 1990



Forventet funksjonstid er passert

VVS

Varmtvannsberedere

God

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Felles berederanlegg i kjeller. Type OSO 300 liter x 3 i hver oppgang fra 2010 og 2024.

Forventet teknisk levetid er 25 – 35 år.



Berederanlegg fra 2010



Nytt berederanlegg

VVS

Ventilasjon

Redusert

Boligventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Tilluftsventiler i vegg og vinduer med overstrømning til avtrekk i våtrom og kjøkken og avkast over tak med vifte plassert i sjakt på loft.

Det bør etableres serviceavtale med leverandør.

Ventilasjon i fellesområder

Ventiler til luftesjakt i kjeller.

Rutine for rengjøring

En rengjøring av kanaltettet anbefales.

Fett og smuss i anlegget kan utgjøre en fare for brann.

Normalt intervall er 5-8 år.



Tilluftsventiler i yttervegg og vinduer



Avtrekk i bolig



Ventilasjonssjakt på loft. Service anbefales



Styring av ventilasjon

ELEKTRO

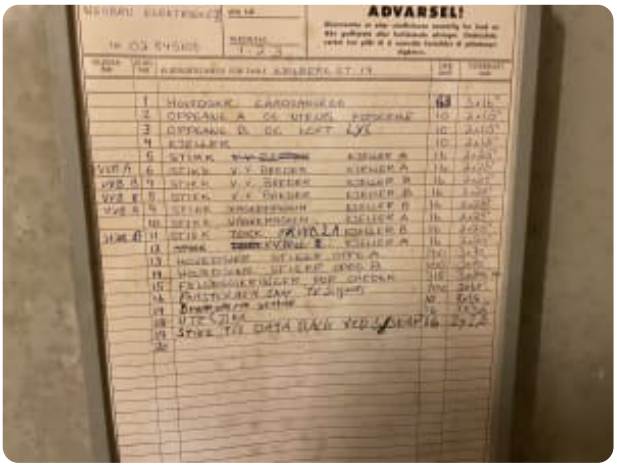
Inntakskabler og hovedtavler

Redusert

Inntakskabler og hovedtavler

Hovedtavle er plassert i kjeller. Tavle og inntakskabel er trolig fra rehabiliteringen i 1989-1991.

Tavler bør kontrolleres og termograferes.



Hovedtavle i kjeller



Inntakskabel

ELEKTRO

Stigeledninger og underfordelinger

Redusert

Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov.

Stigeledninger fra rehabilitering i 1989-1991.



Underfordeling/sikringsskap

ELEKTRO

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Redusert

Belysningsutstyr

Nyere belysningsarmaturer i oppganger og loft.

Ellers er det elektriske anlegget trolig i sin helhet fra rehabilitering i 1989-1991.

Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Det anbefales at eldre armaturer byttes ut med led-armaturer med sensorer.

Rutine for kontroll av elektrisk anlegg må etableres.



Eldre belysningsarmatur og løs ledning. Ledning må klamres

TELE OG AUTOMATISERING

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

God

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Porttelefonanlegg av type Alphone uten kjente driftsutfordringer.



Panel ved oppgang



Panel mot gaten

TELE OG AUTOMATISERING

TV, internett og mobilsystemer

God

Kollektiv avtale med fibernett og leveranse fra Globalconnect.

UTEOMRÅDER

Overvann og drenering

Redusert

Overvann og drenering

Det er kjente innsig i kjellere og tydelige saltutslag og avskalling flere steder. Overvannskum i gårdsrom må kontrolleres regelmessig og renses ved behov.



Sørg for å holde overvannskummer åpne. Rens ved behov

UTEOMRÅDER

Systemer for avfall og gjenvinning

God

System for avfall og gjenvinning

Frittstående avfallshus i gårdsrommet med 660-liters beholdere.



Frittstående avfallshus

UTEOMRÅDER

Sosiale soner og lekeplasser

God

Sosiale soner

Sittegruppe i bakgård med frittstående hagemøbler.

Lekeplass

Ikke aktuelt.

UTEOMRÅDER

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Redusert

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng

Bygningen er trolig fundamenter på fjell. Fjellet i området består i stor grad av alunskifer som kan svelle og føre til skader.

Vegetasjon

Noe plenareal og prydbusker.

Gjerder og støyskjermer

Enkelt tett plankegjerde av cu. impregnert furu mot øst.

BRANNSIKKERHET

Brannslukningsutstyr

Redusert

Brannslukningsutstyr

Slukkeutstyret består av 6-kilos håndslukkere med pulver. Håndslukkere er sist kontrollert i 2014. Rutine for kontroll og oppfølging må etableres.

Slukkeutstyret bør supplementeres med skum- og co2- apparater og branntepper.



Håndslukkere bør merkes og henges på bøyle

BRANNSIKKERHET

Brannvarsling og nødlys

Redusert

Brannvarsling og nødlys

Trådbundet, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i boliger og fellesareal som kontrolleres årlig av Firesafe. Det er ledelys på loft. Nødlys bør installeres i kjeller og loft.



Brannpanel i begge oppganger

BRANNSIKKERHET

Brannceller og rømningsveier

Redusert

Brannceller og branndører er oppgradert i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt i 1989-1991.

Det er mulig å rømme over loft.

BRANNSIKKERHET

Dører på og imot fellesområder

Redusert

Leilighetsdører har brannmotstand B30 og dører i fellesareal har brannmotstand A60 som er tilfredstillende.

Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Rehabilitering av tak	2055	Til vurdering	
Rehabilitering av rør	2045	Til vurdering	
Piper	2029	Til vurdering	400 000
Kjeller	2028	Til vurdering	100 000
Portrom	2027	Til vurdering	30 000
Rør	2025	Til vurdering	1 250 000
Fasade	2025	Til vurdering	400 000
Fasade	2025	Til vurdering	2 400 000
Takvinduer	2025	Til vurdering	70 000
Vinduer	2025	Til vurdering	1 150 000
Vinduer	2025	Til vurdering	1 860 000
Vinduer	2025	Til vurdering	540 000
Elektrisk anlegg	2025	Til vurdering	25 000
Elektrisk anlegg	2025	Til vurdering	200 000
Ventilasjon	2024	Til vurdering	80 000
Tilstandsvurdere rør	2024	Til vurdering	25 000
Rør og våtrom	1990	Ferdigstilt	

Rehabilitering av tak

Bygning utvendig · Til vurdering 2055

Tak, torg og takterrasser

Rehabilitering av rør

VVS · Til vurdering 2045

Rør for vann, avløp og takvann

Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

Rehabilitering av rør for vann og avløp fra kjeller og opp.

Piper

Brannsikkerhet · Til vurdering 2029 · Estimat 400 000 kr

Piper og ildsteder

Rehabilitering av piper.

Kjeller

Bygning innvendig · Til vurdering 2028 · Estimat 100 000 kr

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Hugge ned løs puss og utbedre skader.

Portrom

Bygning utvendig · Til vurdering 2027 · Estimat 30 000 kr

Vegger og fasader

Overflatebehandle gulv.

Rør

VVS · Til vurdering 2025 · Estimat 1 250 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann | Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

Utskifting av kjellerstrekk og kraner.

Fasade

Bygning utvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 400 000 kr

Vegger og fasader

Fasade mot gate og portrom.

Løs puss bankes ned og lokale skader utbedres. (Omfanget er uklart)

Fasade

Bygning utvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 2 400 000 kr

Vegger og fasader

Fasade mot nord og øst. Løs puss bankes ned.

Tilleggsisolering og oppbygning med nye fasade.

(Byantikvaren kan motsette seg tiltaket)

Takvinduer

Bygning utvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 70 000 kr

Takluker, overlys og takvinduer

Utskifting av takvinduer fra byggeåret.

Vinduer

Bygning utvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 1 150 000 kr

Vinduer, dører og porter

Utskifting av leilighetsvinduer mot nord og øst.

Vinduer

Bygning utvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 1 860 000 kr

Vinduer, dører og porter

Utskifting av leilighetsvinduer mot gaten.

Vinduer

Bygning utvendig · Til vurdering 2025 · Estimat 540 000 kr

Vinduer, dører og porter

Restaurering av vinduer i oppganger.

Elektrisk anlegg

Elektro · Til vurdering 2025 · Estimat 25 000 kr

Etablere rutine for kontroll av elektrisk anlegg med termografering.

Elektrisk anlegg

Elektro · Til vurdering 2025 · Estimat 200 000 kr

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Utbedring etter første kontroll inkl. utskifting av resterende belysningsutstyr.

Ventilasjon

VVS · Til vurdering 2024 · Estimat 80 000 kr

Ventilasjon

Kontroll og service på anlegg inkl. rengjøring av sjakt og kanaler.

Tilstandsvurdere rør

VVS · Til vurdering 2024 · Estimat 25 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

Kamerainspeksjon av bunnledninger.

Inspeksjon av avløpsledning i oppgang.

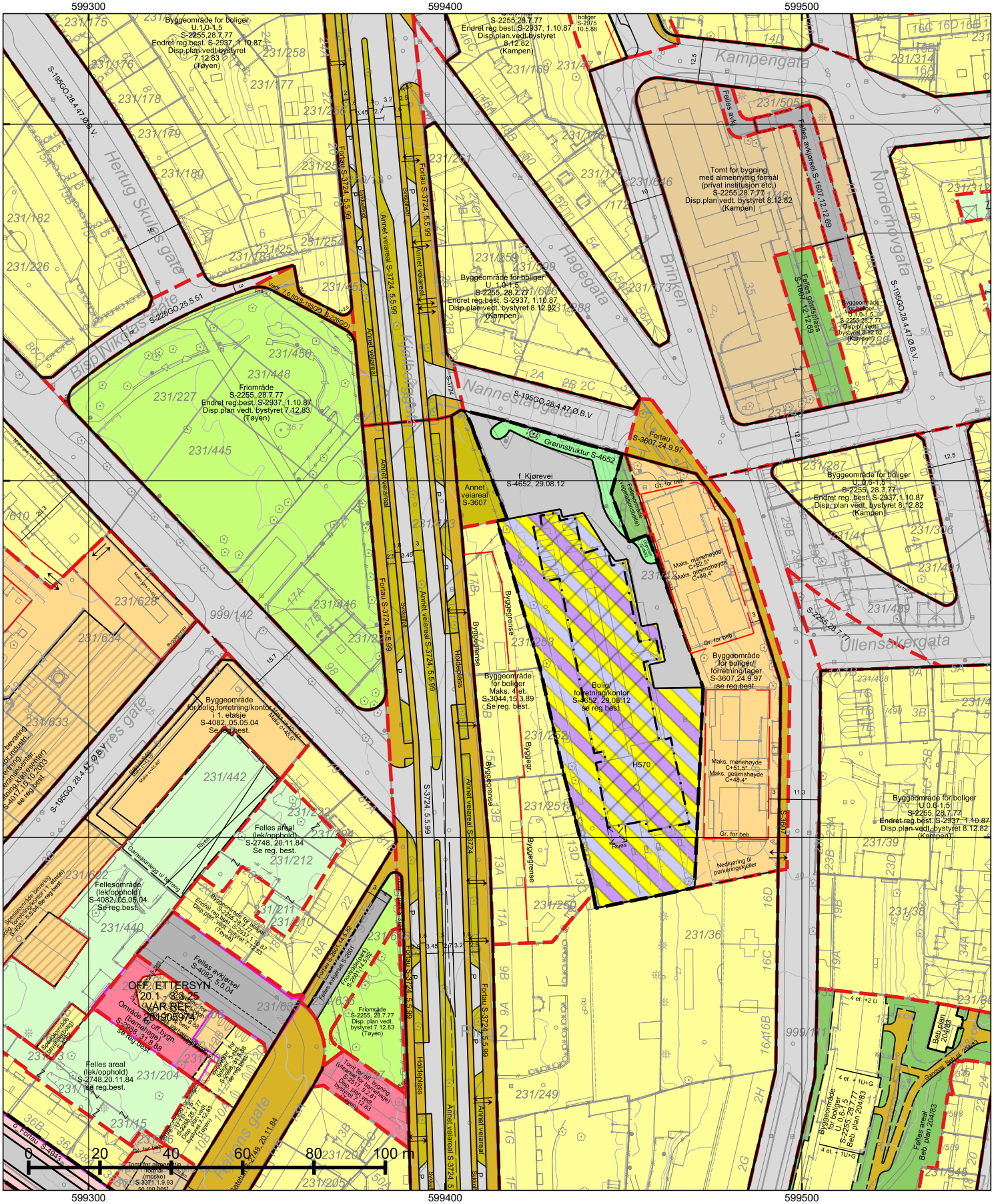
Rør og våtrom

VVS · Ferdigstilt 1990

Rør for vann, avløp og takvann

Trolig ble rør for vann og avløp rehabilitert fra kjeller og opp, men ikke kjellerstrekkene.

FRA KOMMUNEN



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328170/ 86508318
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: KJØLBERGGATA 17B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/253

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leikeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

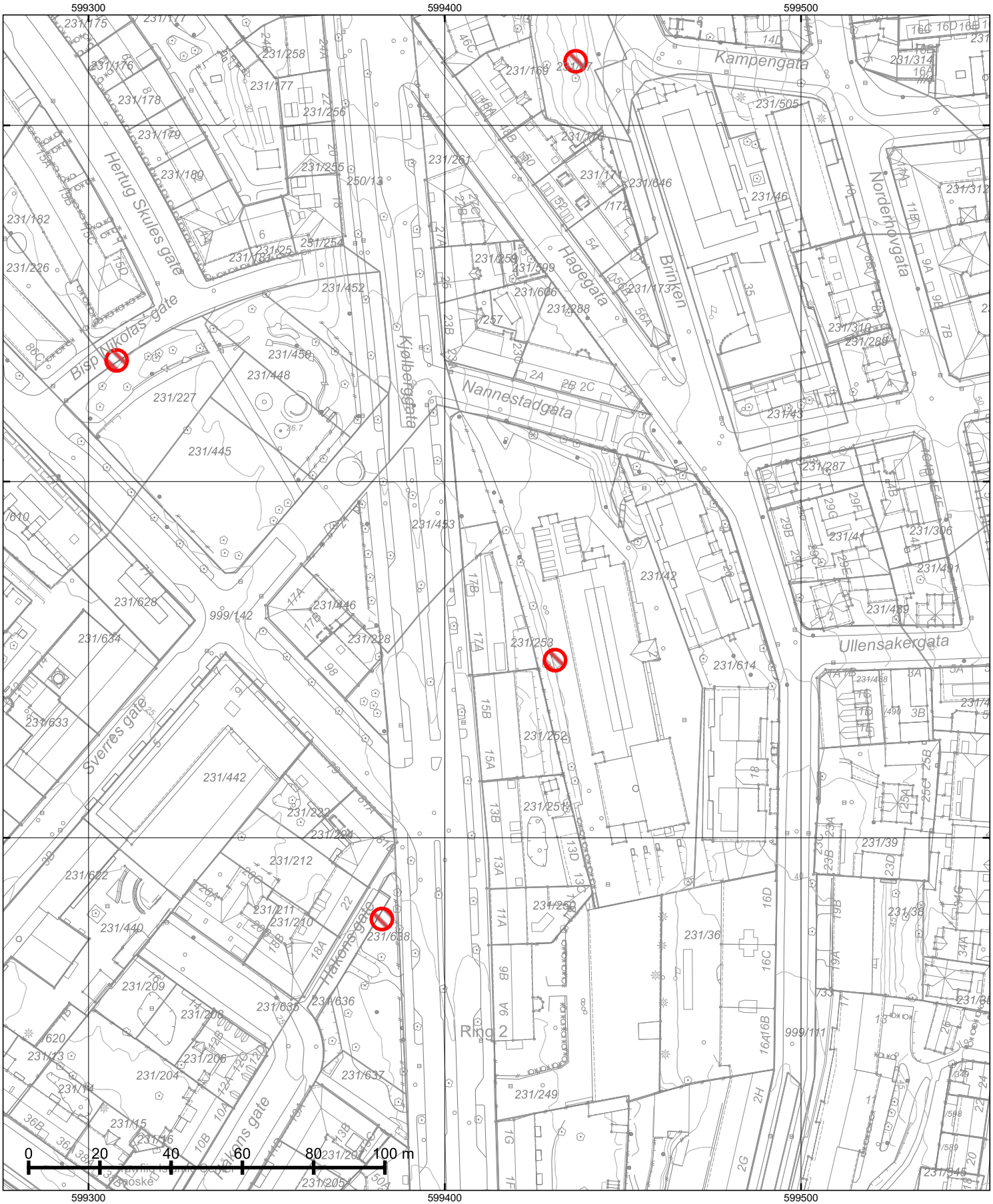
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3001 - Grønnstruktur

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

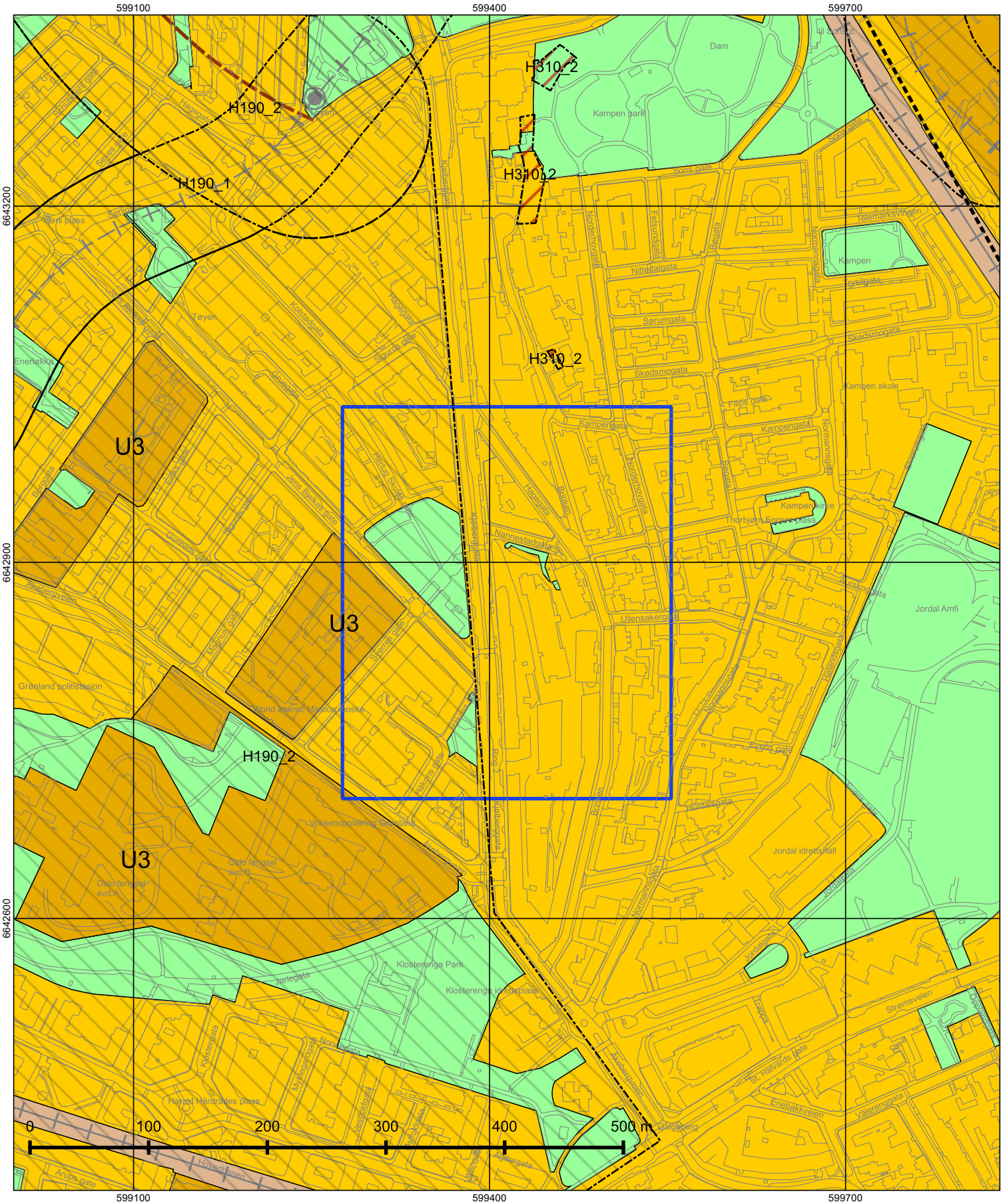
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328170/ 86508318
Adresse: KJØLBERGGATA 17B
Gnr/Bnr: 231/253

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328170/86508318
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3044

Endret reguleringsplan for Kjølberggata 11, 13, 15 og 17 fra byggeområde for industri til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 15.03.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850128

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KJØLBERGGT. 11, 13, 15 OG 17, DATERT 25.11.88

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger (med tilhørende anlegg). Bebyggelsen skal plasseres innenfor den viste byggegrensen.

§ 3. Innenfor planområdet kan det føres opp boliger i 4 etasjer. Det gis tillatelse til å innrede peisestuer i kjeller, og beboelsesrom i loftsetasje.

§ 4. Støybeskyttelsen skal skje i bygningens yttervegger (fasade, vinduer). Plan for støybeskyttelse skal godkjennes av støyseksjonen ved etat for miljørettet helsevern før byggetillatelse gis. Leilighetene skal være gjennomgående med soverom på stille side.

Oslo

S-3724

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kjølberg- gata, østre del av Åkebergveien og Tøyenkrysset som omreg. til: -byggeomr.: industri,kontor,forretn.-off.traf.omr.:vei,parkering fortau,holdepl.,sykkelfelt,annet veiareal-friområde:park.

Vedtaksdato: 05.05.1999
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199104193
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 8066495

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJØLBERGGATA, ØSTRE DEL AV ÅKEBERGVEIEN OG TØYENKRYSSET

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- - byggeområder: industri, kontor, forretning
- - offentlige trafikkområder: vei, parkering, fortau, holdeplass, sykkelfelt, annet veiareal
- friområder: park

§ 3. Det skal lages plan for beplantning i forbindelse med plan for opparbeidelse. Utforming og materialvalg på fortau, parkeringslommer, kantsteinsetting etc skal gjøres i samarbeid mellom forslagsstiller og Samferdselsetaten. Plan for beplantning skal gjøres i samarbeid med Park- og idrettsetaten.

ATTESTER OG TEGNINGER

Forbr. no. 17a/19 Kjølberggade

Ø.D.J.-No. 102. 99.
Bil-

20/4 1899

Opsiddelses på betingelse af at bygge kappes udføres uden svingtin. Over portion må ydervæggen anvendes 2 I jern no. 24 og i midtvæggen 2 I jern no. 32. Jernbjælkerne må monteres og dækkes af murværk eller gabib. Pillaren B må i 2den etg mures 2½ x 1½ sten. Begge facader må i 2den etg opføres 2 stens lige så bærevæg i kjælder og gavlene, hvilke i 1ste etg. Ved B. må en brandgavl stumpanbringes.

Sundhedskommissionen har bestemt Klosetgulvene må hvælves af sten og cement enhver må ventileres og skaffes tilstrækkelig lys ved anbringelse af overlys i kjøkkendørene. Trappeunderrum må ventileres de med x betegnede kotma ikke benyttes til soverum. Et fissoir må anbringes.

15/5 99. Grund middels fast Lere, hvorpaa skal lægges 5 Stks Fladet i Ydermure og 4½ indre med kalk. Grundstensmur og Kjeller. –

16/5 99. 8/5 Bemærket Grunden, hvor Sand paatræffet maa udgraves og lægges Lere for Fladen ellers meget fast Grund, lagde 6 Stk. med Stiv – Paalagt at holde sig undaf et gammelt Kloakrør. (Snep.)

6/7 " 5/7 Begyndt at mure paa Gavlene over I Bj.lag. (Jes.)

14/7 " 11/7 1ste Bj.lag i Orden. (Dyste)

19/7 " 10/7 2det Bj.lag med Langanker i Orden. (Dyste)

25/7 " Paatalt daarlig Kalkbrug. – Tilskrevet. (Dyste)

28/7 " 3die Bj.lag i Orden. (Dyste)

I og 19 Kjølberggade

12/8 99. 3/8 Intet at bemærke. 2 (Dyste)

12/8 " 11/8 4de Bj.lag med Langanker i Siden. Jfr. Skrivelse om daarlig Kalkbrug. (Dyste)

24/8 " V Bj.lag maa endelig bringes ved Tagbringningen. (Jes)

30/9 " 7/9 5te Bj.lag i Siden. Stolet ikke fjernede. For langt Overhvalvning af Trappernes. (Dyste)

5/10 " Tagbrugt. Taget tækket med Cementskifer for omgivelig 14 Dage siden. Jernstiger manglr og Piberne knappede Hoide. Trapper maa overhvalves. Paa Loft anbragt saa og derivis jordfyldt Lere, paafald dette for Sinen. (Jes.)

3/11 " Gjaldervagge og Tag pudset 4 Stg. til Gaardsiden, Hovedgesims og Baand over I Stg. og Loft. Sinen eller Murkrone ikke fjernede. Paabegyndt Hovedgesims Mandag. Søren Knudsen. Trapper ikke overhvalvet. (Jes.)

" Bygningsforretning Tirsdag den 3die ds. Kl. 9½. Frist til 7/11 (Jes.)

29/12 " 11/12 Rapning af Vagge ikke udført. (Dyste)

18/4 1900 Tørdigbrugt. Bryggerhus ikke færdig. Høiden bliver 2,75 M. I 1ste Opgang I Stg. manglr Bad Ventilation. Hst 8 i alle Stg. der har indirekte Lys ved Overlys i Døren kan ikke benyttes som Beboelsesrum. Entredørgrinden ved 1ste og 2den Opgang i alle Stg. maa afskjæres. Trapperne er ikke overhvalvet. Ved Feiedør paa Loft maa Gulv belægges. Paa Taget der hvor Cementskifer maa anbringes i Jernstige ved hver af de 3 Taglugen. Foran Trappegangsvinduer med for lav Bygning maa anbringes Gelænder. Bloxtaane

3

ener løse og mangler Skraaliste samt Styringsliste for Bøllene. Forvand Lænitz Borge faaet Besked og vasket med Hensyn til at Kloak maa godkjendes af Ingeniørvæsenet.

(Ses.)

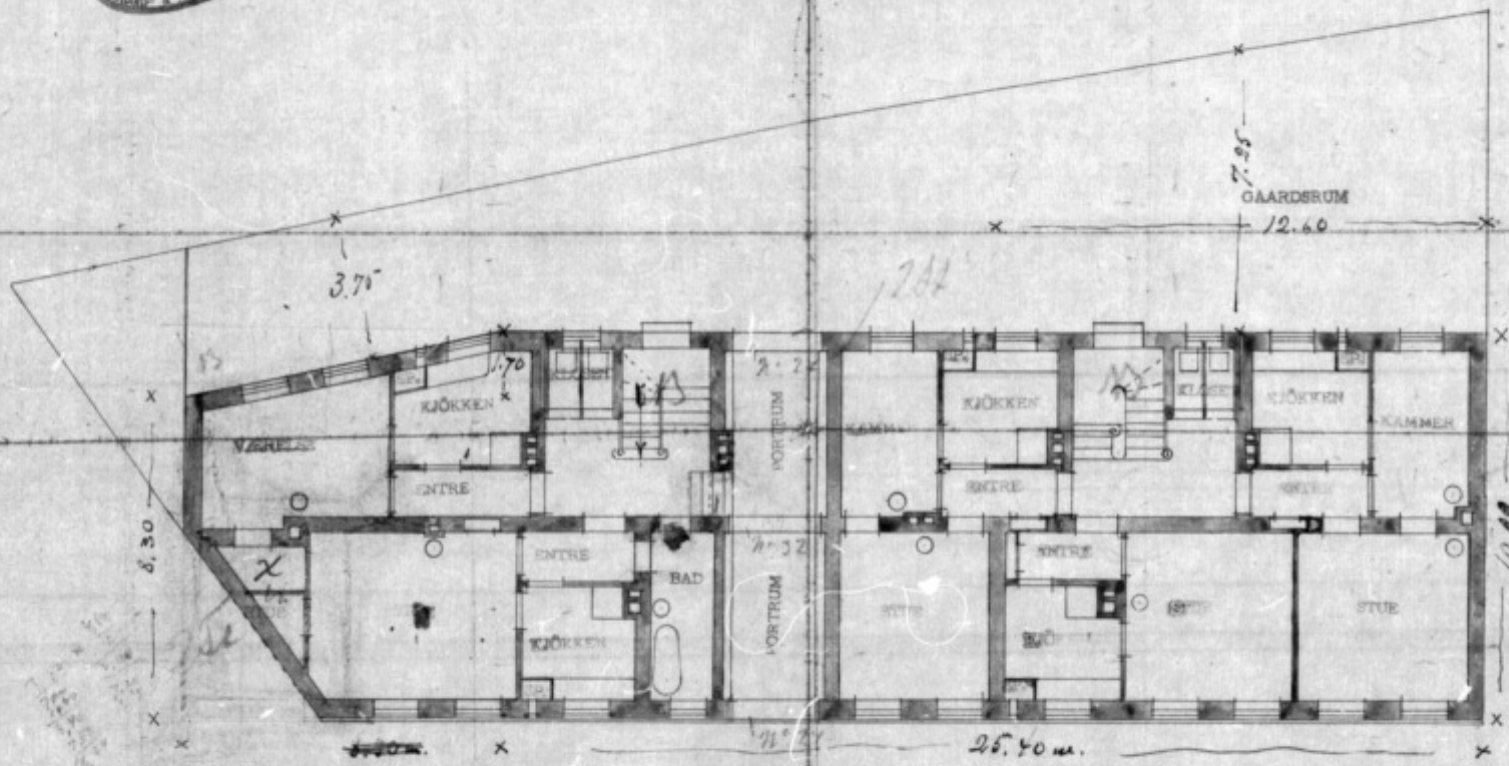
24/4 1900 24/4 Mangler pelede. Kan fuldgjøres, vare (Dyste)
Kloak-Orden

Kr. Bygmstr. Edvin Bjerke. 737/99

Kjølbergaden No. 17 N.

652-99

KRISTIANIA
AFDELING



Plan af 1ste Etage.

Kjølbergaden.

0 1 2 3 4 5 10 15 meter.

Kristiania d. 4 Februar 1899

Kölberg d. 17.

Jm. 1359/1935.

Jmr. Vann -

Klosetter.

A N M E L D E L S E .

Tegning.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 1159/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.-nr. 17 Kjølberggaten

Innlevert 29. juni 1935. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 1-7-1935.

SB/VW.

Ad: 17 Kjølberggaten, jnr. 665/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Det må skaffes avtrekk 10 x 10 cm. fra hvert W.C.

Forøvrig må reglene for innredning følges.

Oslo helseråd den 5. juli 1935.

Efter bemyndigelse

Odd Lundh.

Bygn. chefens J. nr.:
mottatt: 6 - JUL 1935

Sigurd Bang

S. d. til innskriving.
6/7-35
A. Kielland

Ö/MS.
J.nr.1159/1935.

Ad: 17 Kjölberggaten.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Det anmeldte vannklosettanlegg anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring for det bygningsmessige arbeide må innsendes.

Oslo den 11.juli 1935.

1

H. S. Hoff

Godkjennes som innstillet.

12/7-35

Meld. 13/7-35

A. Sjelland

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 22. november 1935.

H. S. Hoff.

SB/VW.

Ad: 17 Kjølberggaten, jnr. 1228/35.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Avtrekkskanalene som går gjennem loftsbodene fra W.C. må isoleres mot kulde.

Oslo helseråd den 14. desember 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Eier og ansvarsh. 8/2 36.
Fil. kr. 1/2
S.

Byg. 14 DEC. 1935

Sigurd Bay

3

Oversendes paany Oslo helseraad til besiktigelse.
Oslo 19. mars 1936.

GM/VW.

Ad: 17 Kjølberggaten, jnr. 506/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 26. mars 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. kontorets j.nr.
27 MRS. 1936

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Ark. Per Lie
Grøstadveien 45

1456 NESODDHØGDA

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
LT	88/5639-M	L. Trengereid

GNR. 231 BNR. 0253 KJØLBERGGATA 17
INNREDNING - BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: BORETTSLAGET KJØLBERGGT. 17 V/FORRETN.FØRER REALKREDITT.VOGTS

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 21, 22, 23 og 24 approberes under henvisning til tidligere approbasjon

Tidligere approberte tegninger, våre stempel nr. 13, 17, 19 og 20 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 15. november 1990

Liv Trengereid
avd.arkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19½ • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Innredning leiligheter på loft.
Innredning bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kjølberggata 17	Gnr.231, bnr.253	88/5639

Byggherre

Fasadespesialisten A/S
Kr. Augusts gate 19

0164 OSLO 1

LOS/tfn
Dato 19.03.1991

Ansvarshavende

John Johannessen
Frederikke Quams gate 9
0172 OSLO 1

Tømmerm. Odvar Nilsen
Sandstuveien 1
1178 OSLO 11

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

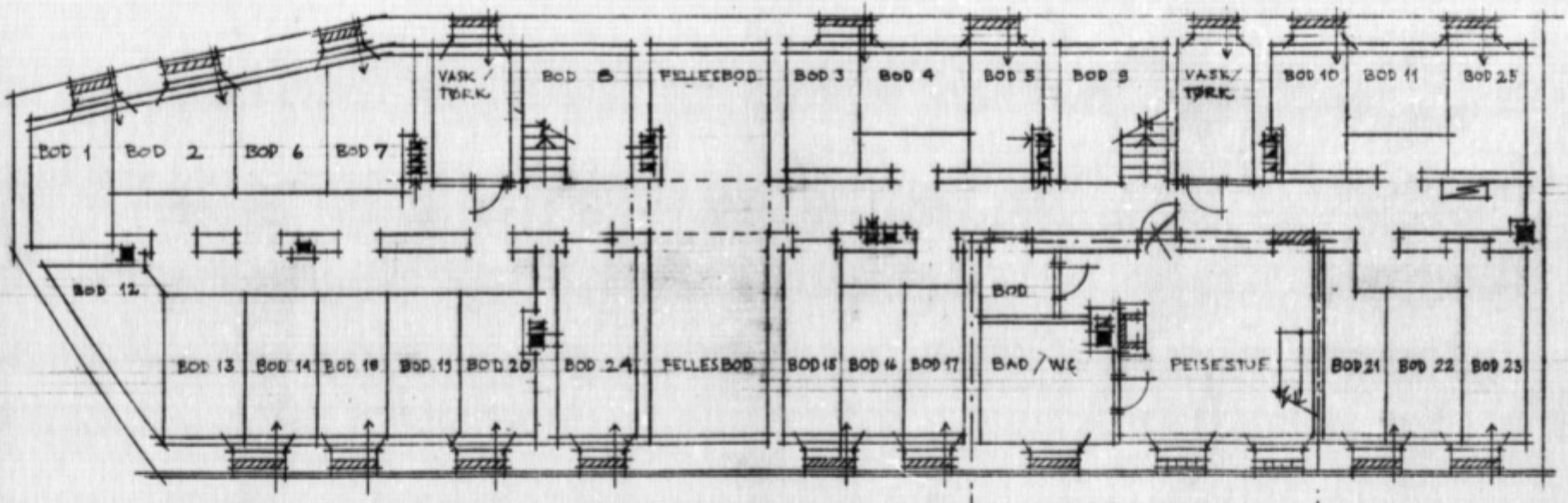
For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Sk. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
21 SEPT. 1990



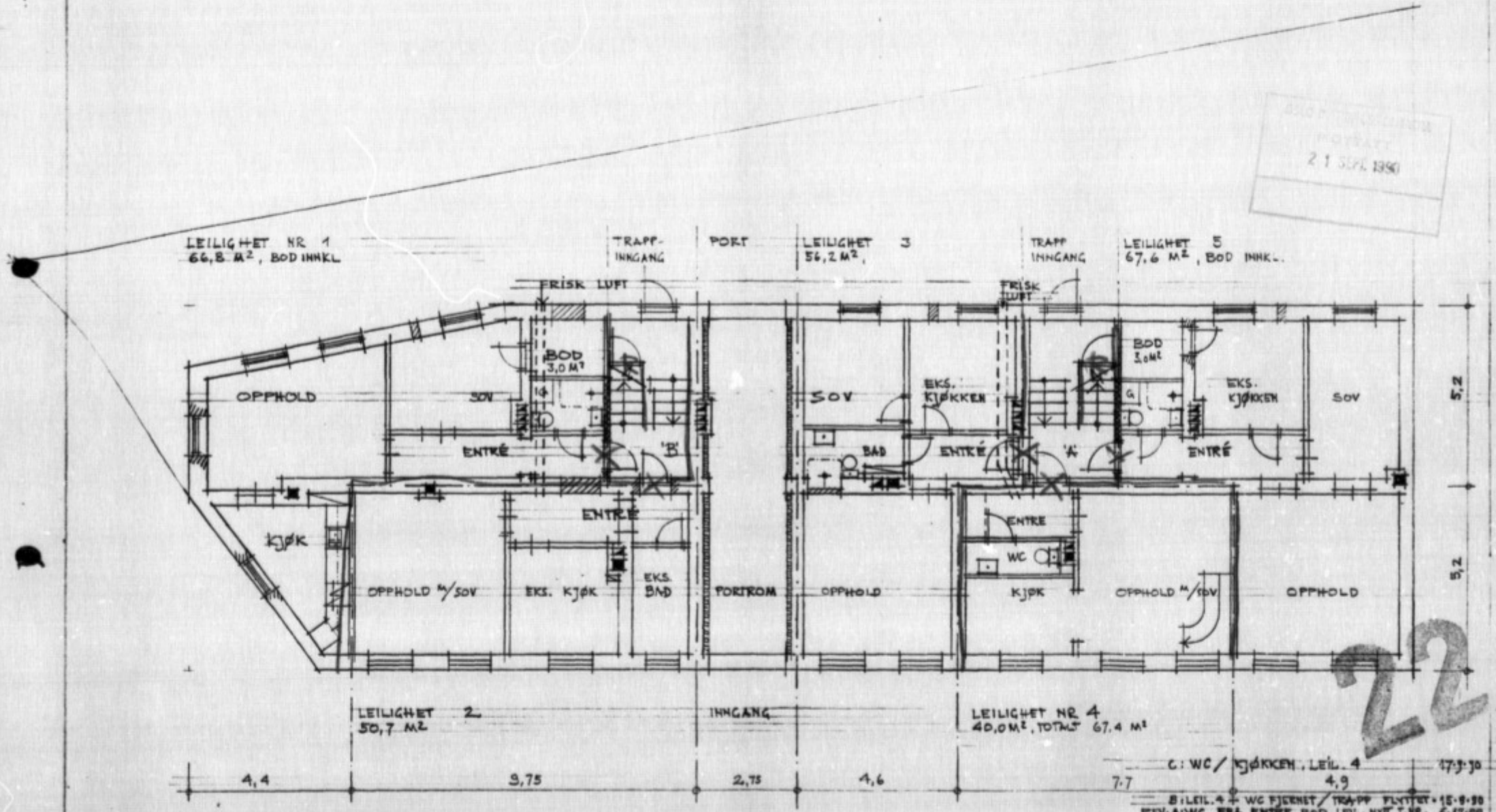
LEILIGHET NR 4
BRUTTO I KJELLER, 38 M²

21

C: RØMNINGSVEG, LEIL. 4 ER FLYTTET 17.9.90
B: INNR. LEIL. 4 / BODOPPDELING 15.8.90
REV. A: 3 PEISSTUER SLETTET, BODER, MIT DNC, 6.12.88

PLAN AV KJELLER

KJØLBERGGATA 17	PLAN AV KJELLER
DATO: 11.2.88 MÅL: 1:100 TEGN.NR. 156 - 12C	PER LIE ARKITEKT MNAL GRØSTADVEIEN 46 1450 NESODDTANGEN TEL. 02-91 70 87



22

C: WC / KJØKKEN, LEIL. 4 17.3.90

B: LEIL. 4 + WC FJERNET / TRAPP FLYTTET • 15.9.89

REV. A: WC FRA ENTRE, BOD, LEIL. NYTT T.NR, 6.12.88

KJØLBERGGATA 17 — PLAN AV 1 ETG.

DATO: 6.12.88

MÅL: 1:100

TEGN.NR. 156 · 13C

PER LIE ARKITEKT MNAL
ARBEIDSVEIEN 45
2450 NESODDHEGDA, TEL. 02-91 70 87

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Boligsameiet Kjølberggata 17 v/Geir Baastad
Tingstuveien 6 B

0281 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	960024892	96/29143

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
Geir Baastad	Jan O. Davidsen	6. mai 1996

Arbeidssted : 231/0451, Kjølberggata 19-17
Byggherre : Boligsameiet Kjølberggata 17 v/G. Baastad, Tingstuveien 6 B, 0281 OSLO
Arbeidets art: OPPARBEIDELSE AV 4 BILPARKERINGSPLASSER

GODKJENNELSE AV MELDING

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22. desember 1995 sak 1639/95.

Plan- og bygningsetaten viser til Deres melding datert 17. april 1996. Meldingen beskriver opparbeidelse av 4 bilparkeringsplasser som vist på kart datert 13. november 1995.

Statens Vegvesen har i brev datert 20. mars 1996 godkjent tiltaket på vilkår, kopi av brevet følger vedlagt. Ved opparbeidelse av parkeringsarealet må Statens Vegvesen vilkår for godkjennelse ivaretas.

Plan- og bygningsetaten har konferert med Eiendomsavdelingen i Oslo kommunes Etat for eiendom og utbygging den 25. april 1996, og det opplyses at det er Oslo kommune v/Etat for eiendom og utbygging som eier det aktuelle arealet.

Plan- og bygningsetaten presiserer at det aktuelle areal ikke kan opparbeides eller brukes til parkeringsplass uten tillatelse fra Etat fra eiendom og utbygging.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Ett vedlegg

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Kopi til: Etat for eiendom og utbygging, Herslebsgate 5, 0560 Oslo.
Statens Vegvesen. Postboks 8037 - Dep, 0030 Oslo.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Geir Baastad
Tingstuveien 6 B

0281 OSLO

MOTTATT
18. APR. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
515.1	950074288	95/ 74288

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	28. mars 1996

231/0451 - KJØLBERGGATA 17

FORESPØRSEL OM BILPARKERING

Plan- og bygningsetaten viser til vedlagte kopi av brev fra Statens Vegvesen datert 20. mars 1996.

Statens Vegvesen uttaler at søknad om bilparkering kan godkjennes, og Plan- og bygningsetaten er derfor innstilt på imøtekomme en søknad om bilparkering for gårdens beboere.

Vennligst ber vi om at Det blir innsendt søknad/melding om tiltaket på vanlig måte.

Byggemeldingen må vise plan for opparbeidelse m/avkjøring og vedlegges kart, samt kvittering for at naboer/gjenboere er varslet.

Veiledning og skjemaer følger vedlagt. Kart samt opplysninger om navn og adresse på naboer/gjenboere får De i Informasjons-banken, se vedlagte brosjyre.

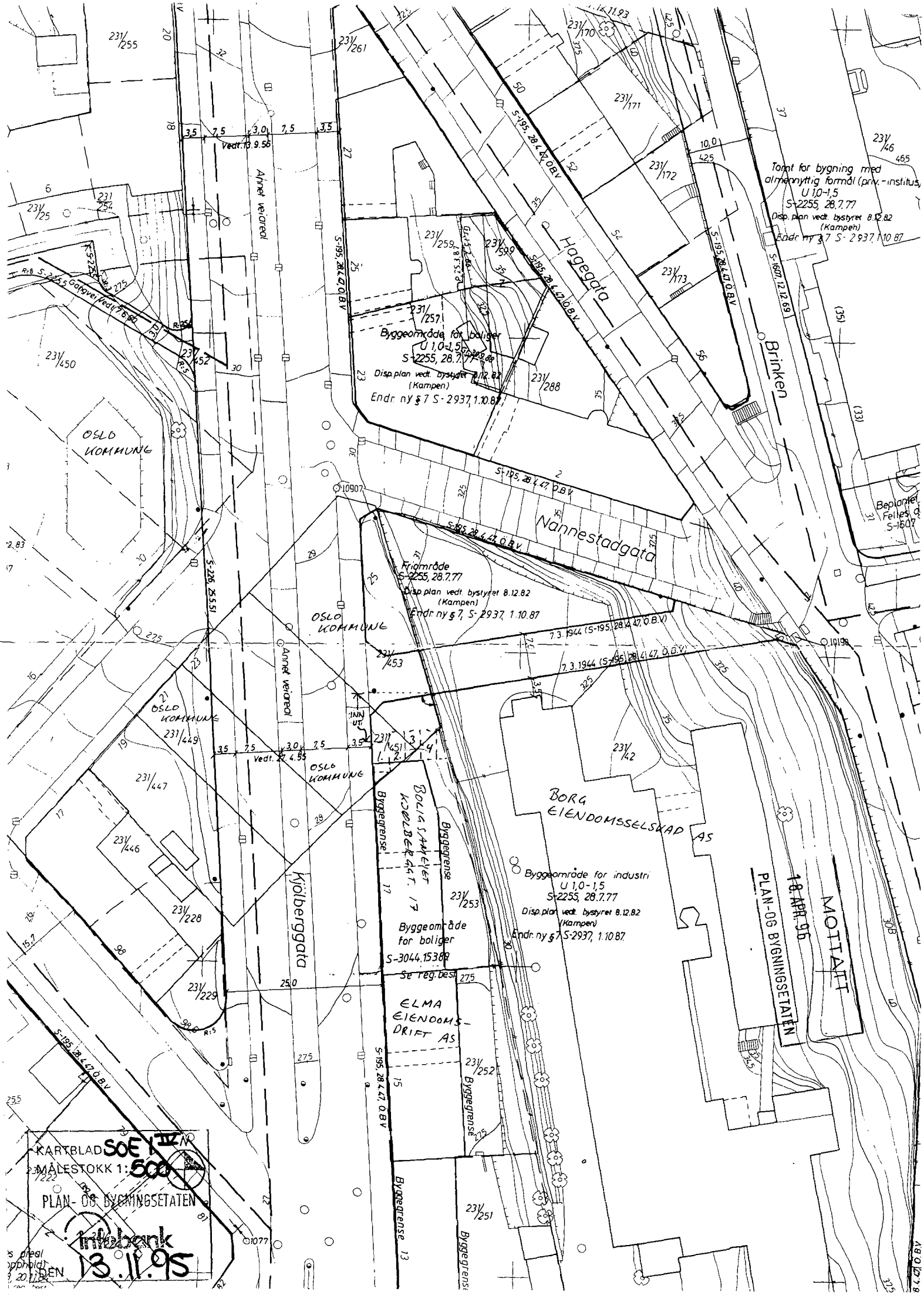
Plan- og bygningsetaten vil avgi endelig svar så snart som mulig etter at vi har fått Deres fullstendige byggemelding.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

7 Vedlegg


Hagegata
Brinken
Nannestadgata
Kjølberggata
Annet veiareal
Vedt. 13.9.56
Vedt. 22.4.55
OSLO KOMMUNE
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
Endr. ny § 7 S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
Endr. ny § 7, S-2937, 1.10.87
Tomt for bygning med almennyttig formål (priv.-institus.)
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
Endr. ny § 7 S-2937, 1.10.87
Byggeområde for industri
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
Endr. ny § 7 S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3044.15388
Se reg.best
BOLIG SAMVIRKE KOLBERG dgt. 17
BORG EIENDOMSSELSKAP AS
ELMA EIENDOMS-DRIFT AS
Byggegrense
S-195, 28.4.47, O.B.V
7.3.1944 (S-195, 28.4.47, O.B.V)
S-1607, 12.12.69
S-2255, 28.7.77
S-2255, 25.5.51
231/255
231/261
231/171
231/172
231/173
231/259
231/257
231/288
231/450
231/452
231/453
231/449
231/447
231/446
231/228
231/229
231/42
231/253
231/252
231/251
231/46
231/25
231/222
10907
10198
10771
MOTTATT
18 APR. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KARTBLAD SOE 1 H
MÅLESTOKK 1: 500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Infobank
13.11.95

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 12.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200811850-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: May Holm	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJØLBERGGATA 17	Eiendom:	231/253/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kjølbergt. 17	Adresse:	Kjølbergt. 17 A og B, 0653 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - KJØLBERGGATA 17

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

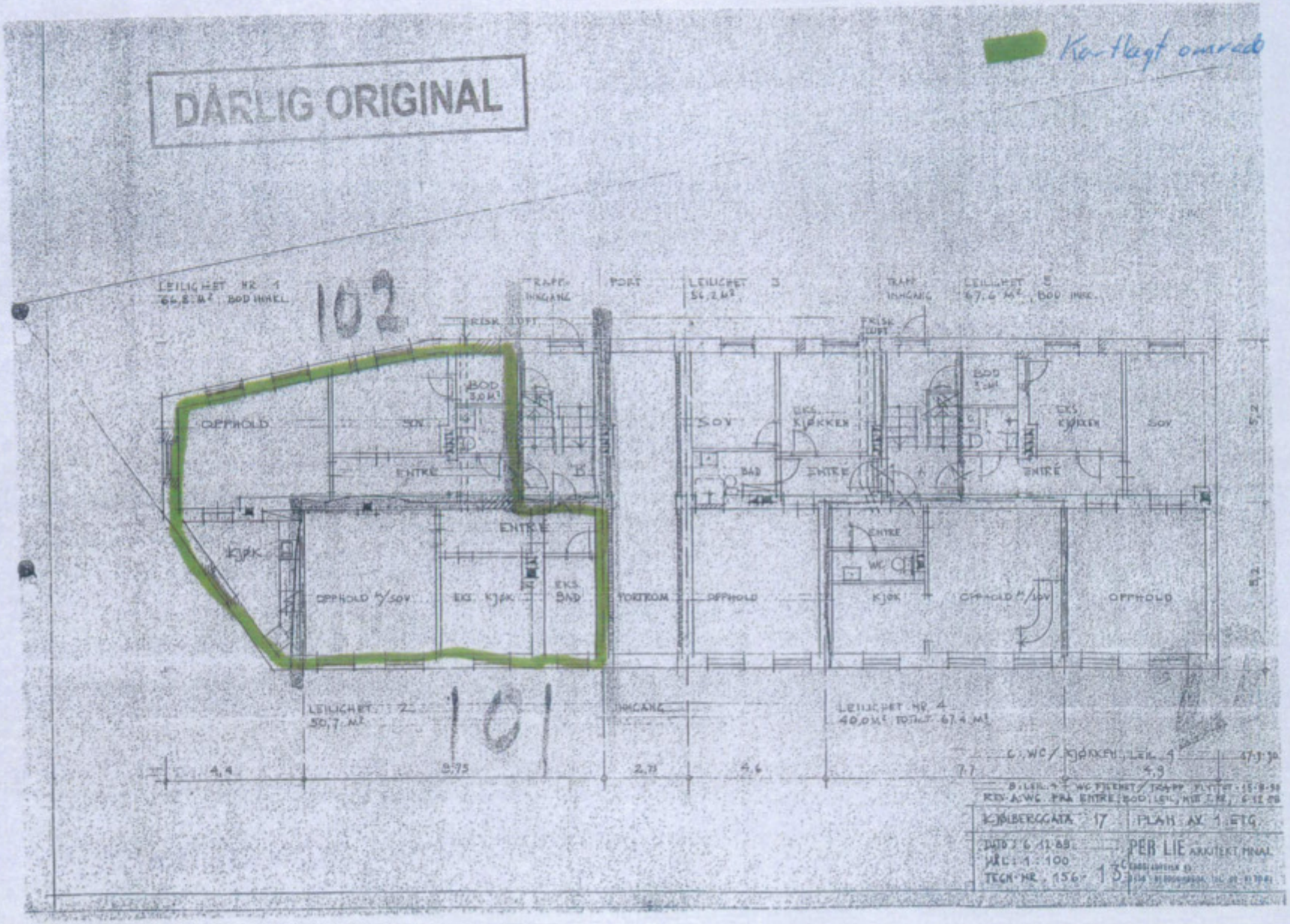
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.03.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Kjølbergt. 17, Kjølbergt. 17 A og B, 0653 OSLO

DÅRLIG ORIGINAL

Kartlagt område



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 25.07.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201619516-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Idar Bergfjord | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KJØLBERGGATA 17	Eiendom:	231/253/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17	Adresse:	c/o Brækhus Dege Eiendom, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kjølberggata 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 14.7.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.07.2017 av:

Idar Bergfjord - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET KJØLBERGGATEN 17, c/o Brækhus Dege Eiendom, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO, christian.asdahl@icloud.com

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0075 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3710086/26032836
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 122

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12873	105	24.3.1993	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	253	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Advokatfirma Brækhus & Co.
v/advokat Jan Krohn
Tordenskioldsgt. 6
0160 OSLO

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr.	Festenr.
	OSLO	231	253	

TINGLYST
24 MAR 1993
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 1/12873

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
92 00 17 886	Forenede Liv, Livs- og Pensjons-forsikring A/S	1/1

Doknr: 12873 Tinglyst: 24.03.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	41	11	B	43	21	B	39	31			41			51		
2	B	39	12	B	41	22	B	29	32			42			52		
3	B	39	13	B	32	23	B	43	33			43			53		
4	B	57	14	B	36	24	B	73	34			44			54		
5	B	43	15	B	39	25	B	64	35			45			55		
6	B	41	16	B	29	26			36			46			56		
7	B	32	17	B	43	27			37			47			57		
8	B	36	18	B	41	28			38			48			58		
9	B	39	19	B	32	29			39			49			59		
10	B	29	20	B	36	30			40			50			60		

Sum tellere: 1016 = nevner: 1016

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Til sikkerhet for sameiets krav mot sameierne forbeholdes pant i hver seksjon for kr. 30.000.-.

Rett kopi bevitnes

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

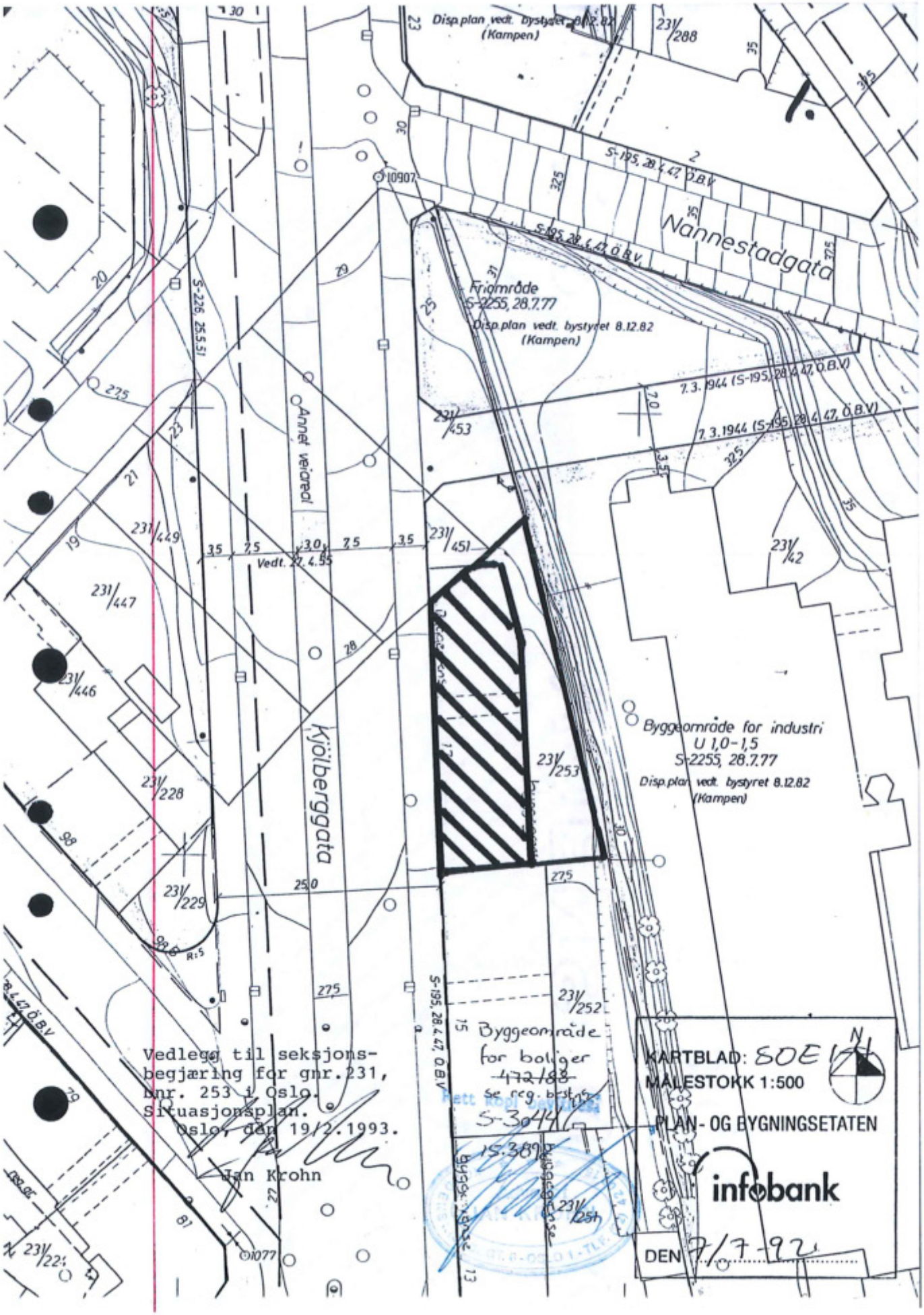
Vedlegg:

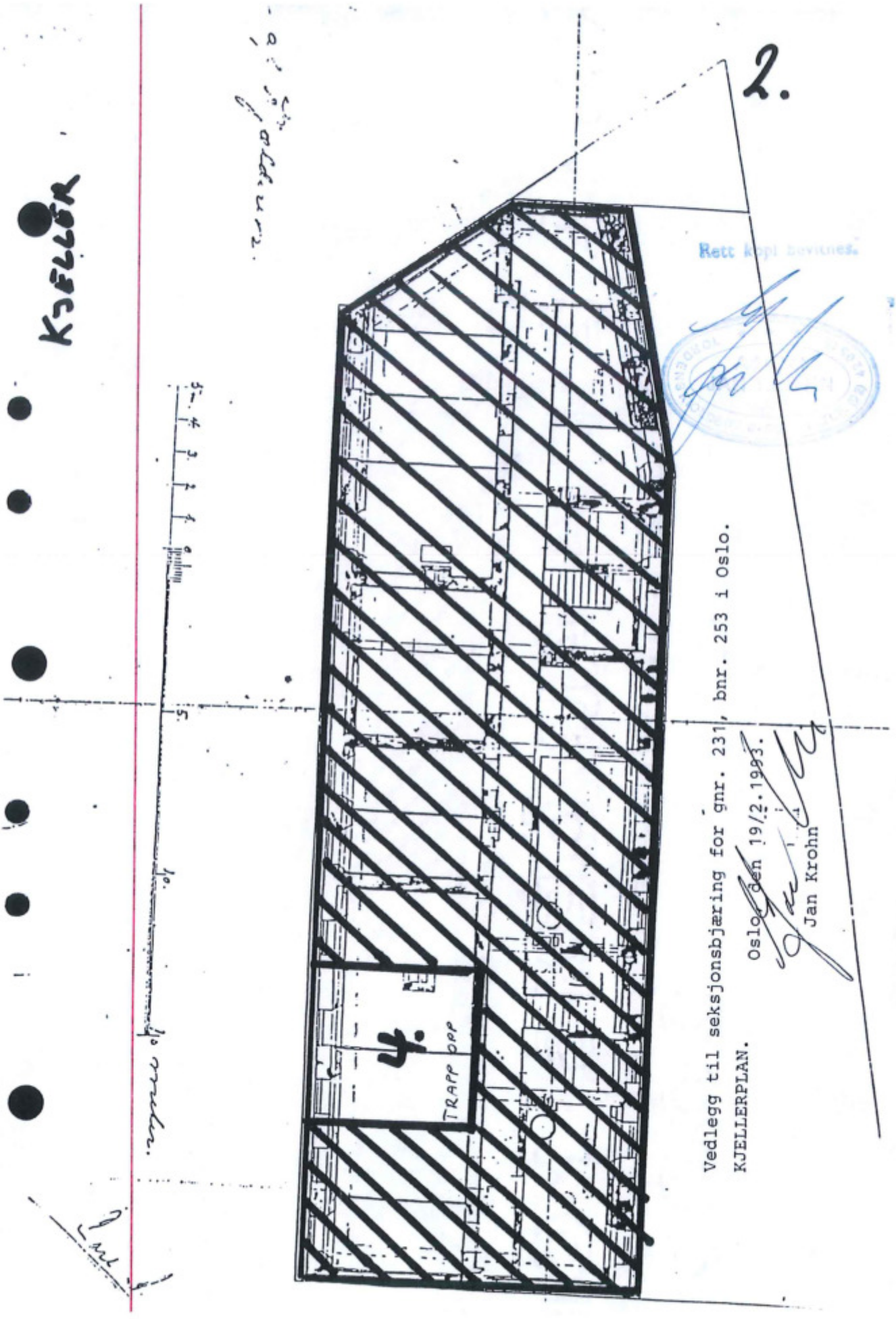
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

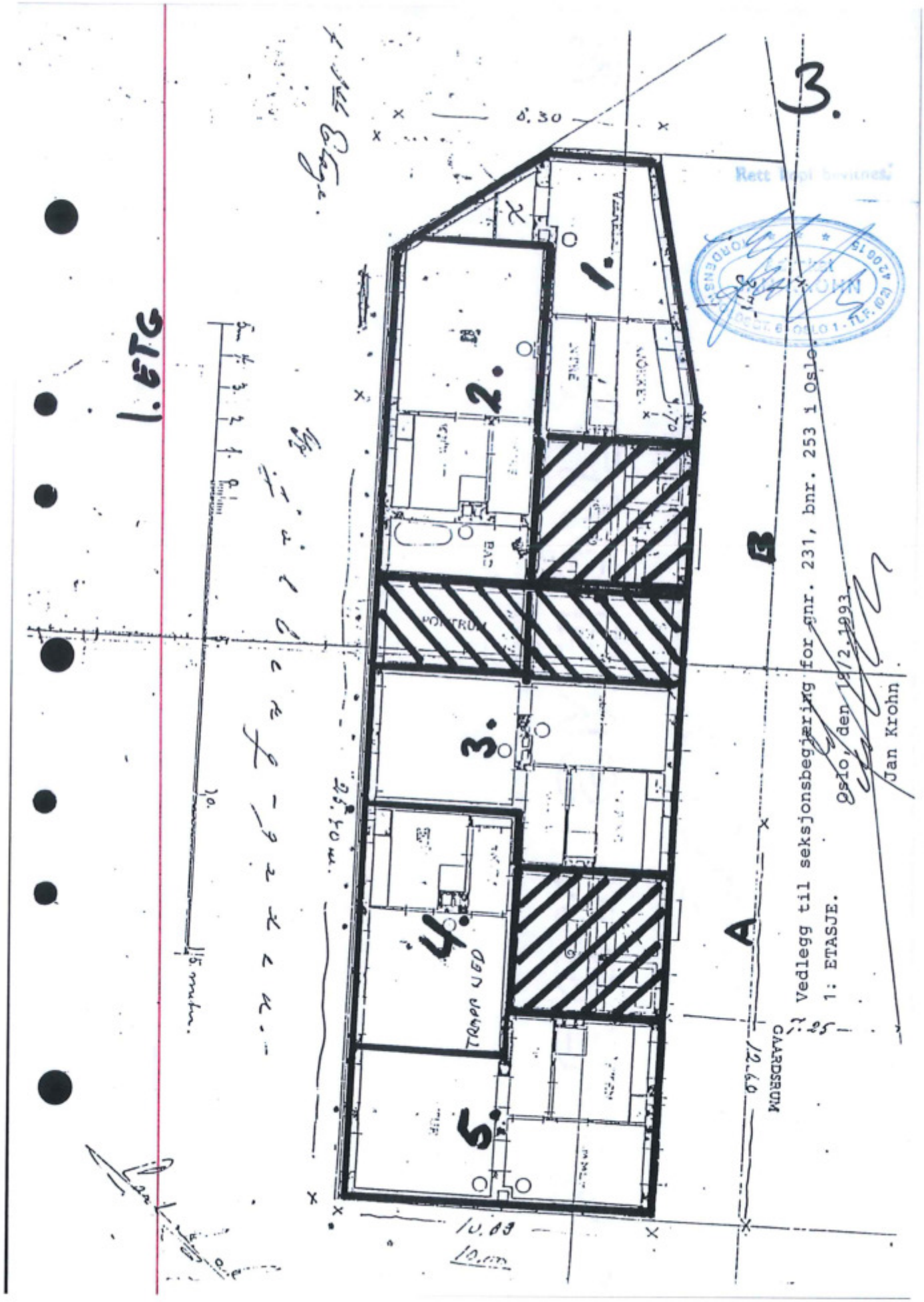
7. Underskrifter

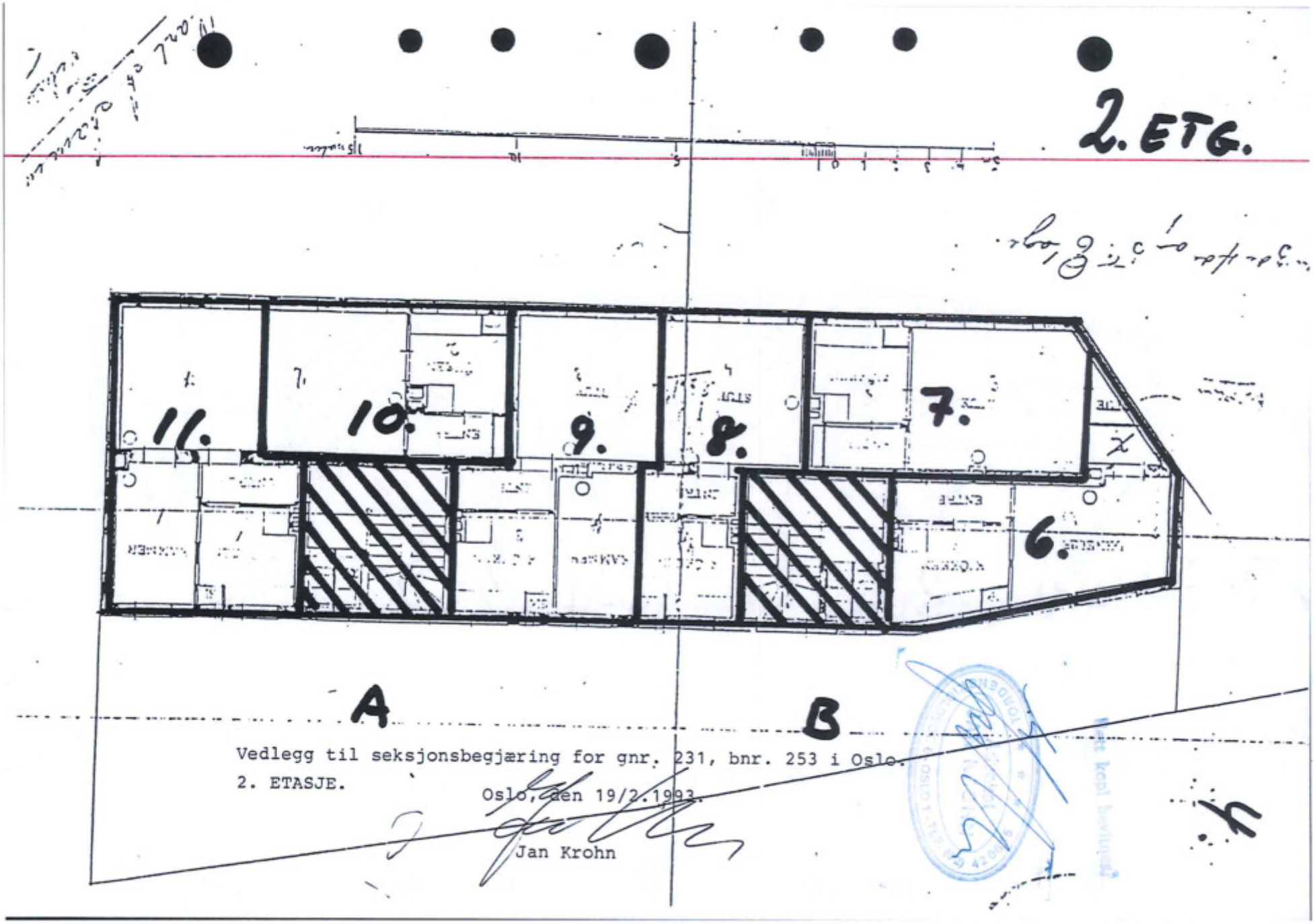
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 23.3.1993.	Advokat Jan Kleiven

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.


Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
231/288
S-195, 28.4.47, Ø.B.V.
Nannestadgata
Friområde
S-2255, 28.7.77
Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
7.3.1944 (S-195, 28.4.47, Ø.B.V.)
231/453
231/451
231/449
231/447
231/446
231/228
231/229
231/252
231/254
231/42
231/253
Annet veiareal
Kjølberggata
Vedt. 27.4.55
Byggeområde for industri
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp.plan vedt. bystyret 8.12.82
(Kampen)
Byggeområde
for boliger
472/88
se reg. bestm.
S-3044
15.3891
Vedlegg til seksjons-
begjæring for gnr.231,
bnr. 253 i Oslo.
Situasjonsplan.
Oslo, den 19/2.1993.
Jan Krohn
KARTBLAD: 80E 14
MÅLESTOKK 1:500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
DEN 7/7-92


KJELLER
2.
4.
TRAPP OPP
Rett kopi bekreftes.
Vedlegg til seksjonsbjæring for gnr. 231, bnr. 253 i Oslo.
KJELLERPLAN.
Oslo den 19/2.1993.
Jan Krohn


1. ETG
Vedlegg til seksjonsbegjæring for gnr. 231, bnr. 253 i Oslo.
1: ETASJE.
Oslo, den 19/2 1993
Jan Krohn
Rett kopi bekreftes
JAN KROHN
ADVOKAT
1.
2.
3.
4.
5.
A
B
GAARDSRUM
TRAPPEROM
VINDU
BAD
KJØKKEN
10.30
10.69
12.69
10.69
10.69
15 mnkm.



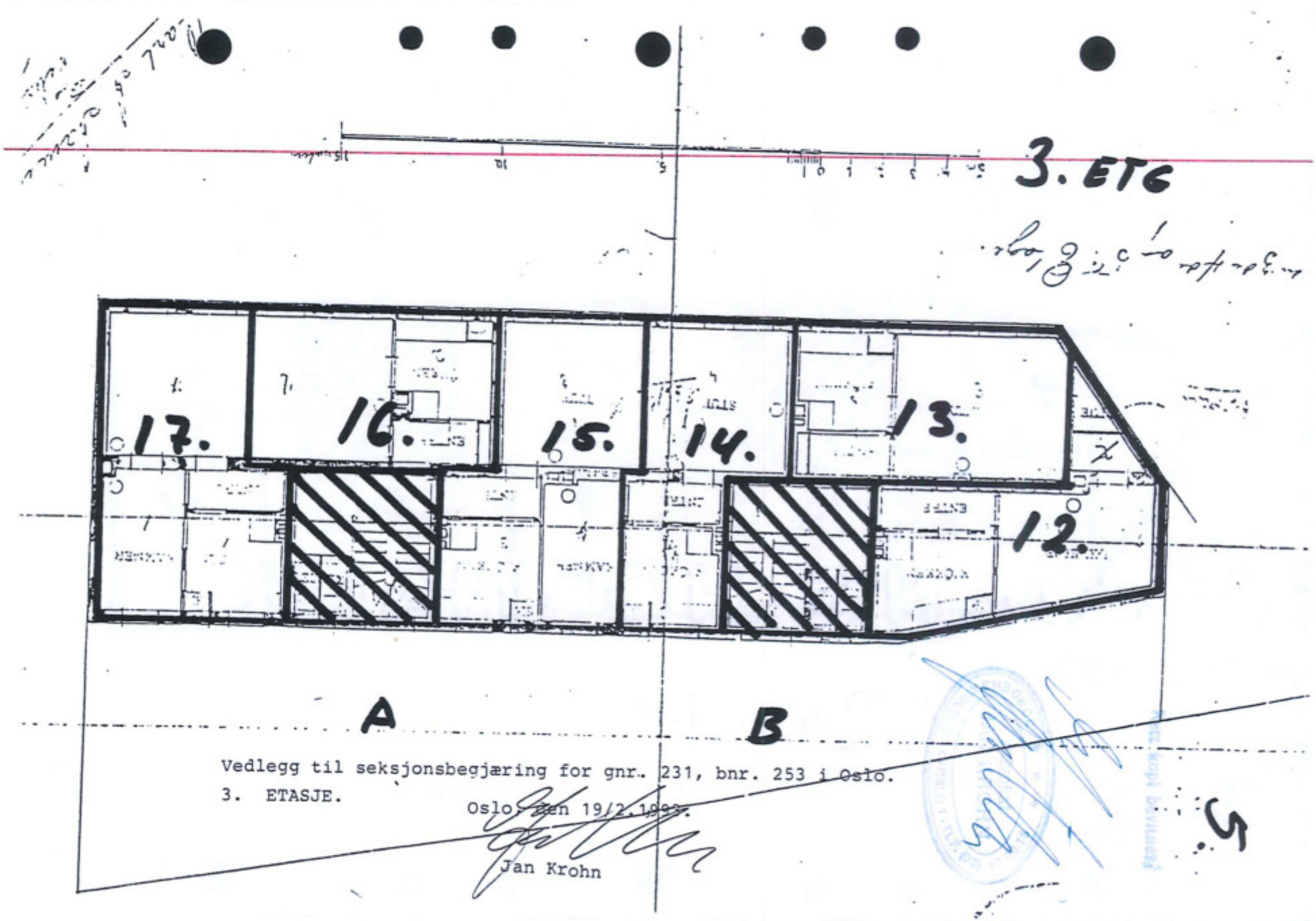
Vedlegg til seksjonsbegjæring for gnr. 231, bnr. 253 i Oslo.
2. ETASJE.

Oslo, den 19/2.1993.

Jan Krohn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/12873/105
Uthentet 2025-03-25 14:23

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/12873/105
Uthentet 2025-03-25 14:23

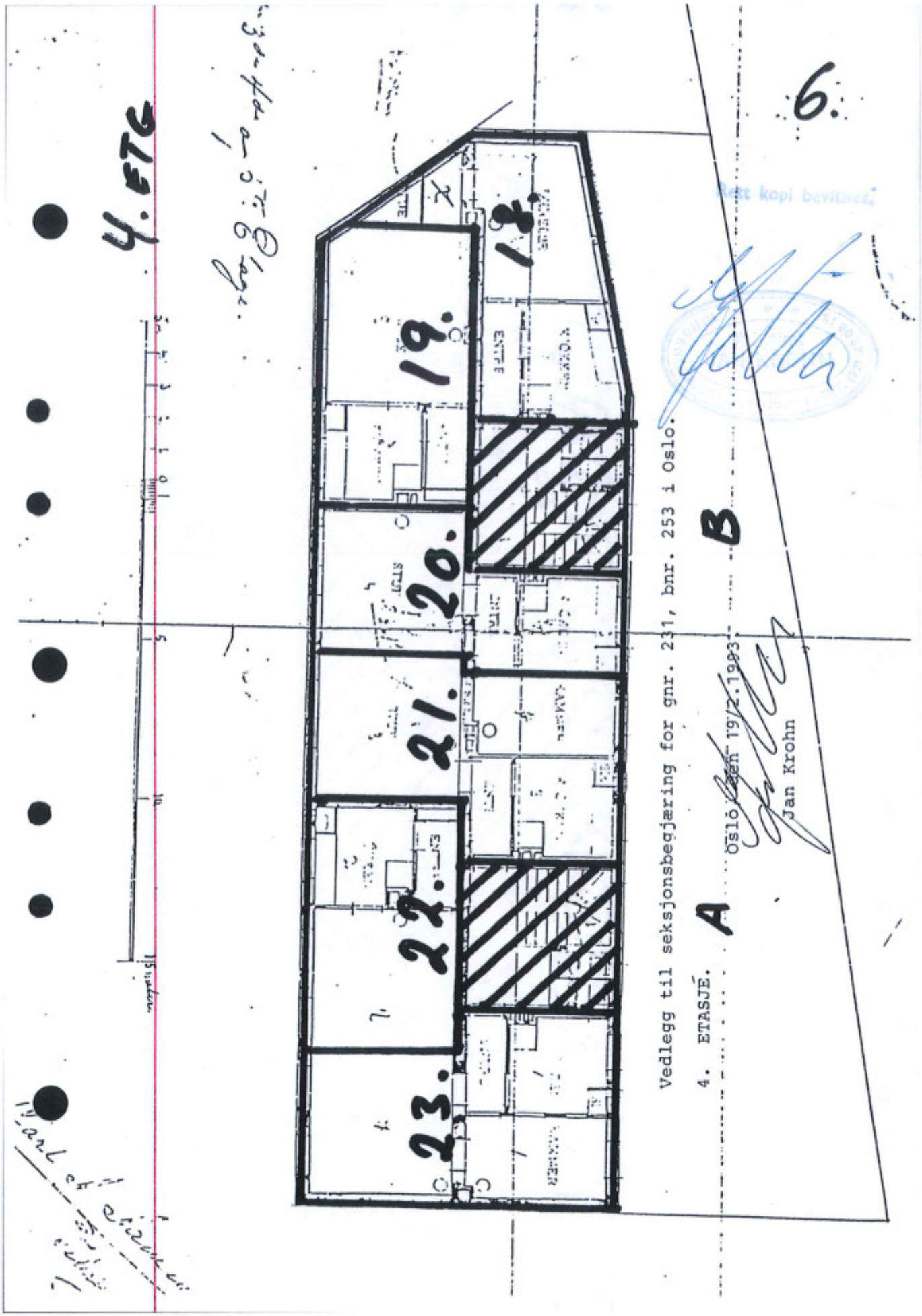


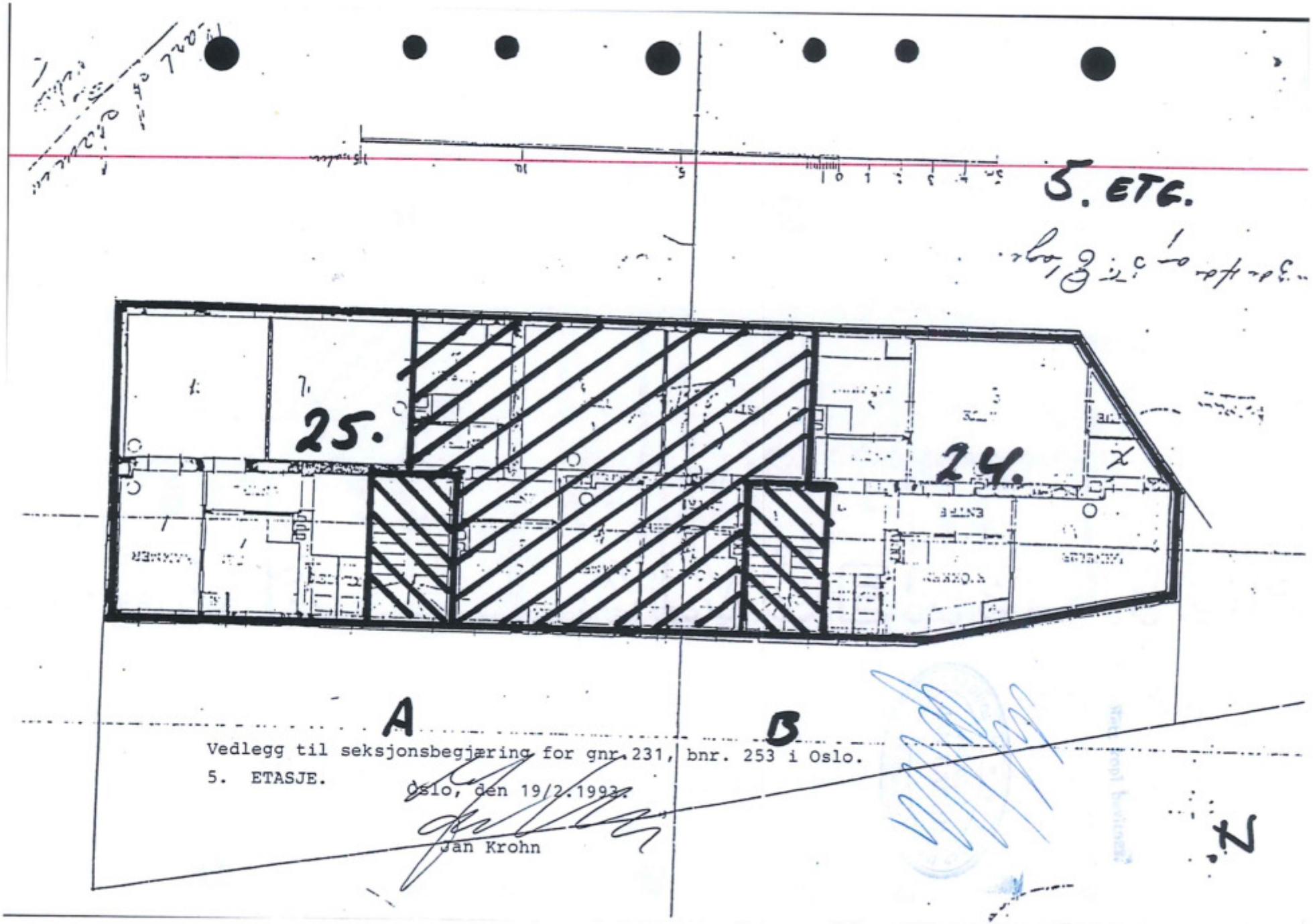
Vedlegg til seksjonsbegjæring for gnr. 231, bnr. 253 i Oslo.
3. ETASJE.

Oslo, den 19/2.1993.

Jan Krohn

Attestert kopi


4. ETG
6.
Vedlegg til seksjonsbegjæring for gnr. 231, bnr. 253 i Oslo.
4. ETASJE.
A
B
Oslo den 19/2.1993
Jan Krohn
19.
20.
21.
22.
23.



Vedlegg til seksjonsbegjæring for gnr. 231, bnr. 253 i Oslo.

5. ETASJE.

Oslo, den 19/2.1993.

Jan Krohn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/12873/105
Uthentet 2025-03-25 14:23

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0075 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3710087/26032841
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 123

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
69354	105	5.12.1994	BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	249	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/69354/105
Uthentet 2025-03-25 14:24

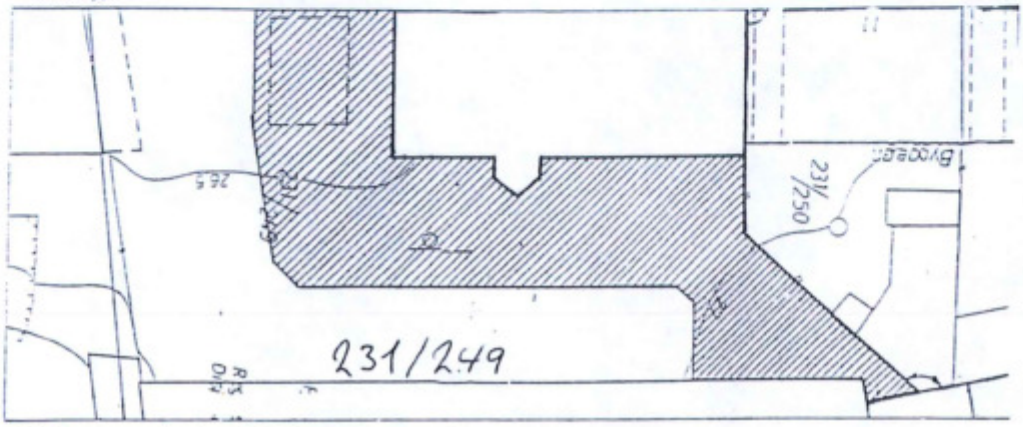
OKE

TINGLYST
05 DES 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 69354

ERKLÆRING
OM BRUK AV GÅRDSROM

Undertegnede eier av Kjølbergaten 9, gnr. 231, bnr. 249 i Oslo kommune, erklærer følgende:

1. Beboerne i de av eiendommene med gnr/bnr; 231/250. 231/251, 231/252 og 231/253, som har tinglyst gårdsromserklæringer, gis rett til bruk av utearealet på den del av gnr. 231, bnr. 249 som er skravert på nedenforstående kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr. 231, bnr. 249 som er skravert på inntegnede kartutsnitt, tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr. 231, bnr. 249 og gis rett til adkomst over gnr. 231, bnr. 249 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr. 231, bnr. 249 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr. 231, bnr. 249 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr. 231, bnr. 249 og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

For Oslo kommune som eier av Kjølbergata 9

Oslo den 28./11. 1994

Gunnar A. Leganger
Direktør, etat for eiendom og utbygging

Doknr: 69354 Tinglyst 05.12.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0075 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3710088/26032846
Bestilling: C3 2025-03-25 (6) 124

Dato
25.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5682	105	31.1.2000	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	250	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 5682
31 JAN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

OSLO KOMMUNE
BOLIG- OG EIENDOMSETATEN
05 OKT 1999
AVD. BYF SAKSBEH. TH ARK.NR. 3.13.
DOKNR. 1999 03 48 GNR. 231 BNR. 250 DATO 05.10.99

ERKLÆRING

OM BRUK AV GÅRDSROM

(for tinglysing)

Undertegnede eier av Kjølberggt. 11,
gnr/bnr 231/250 i kvartal 26-06-02, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr 231/250 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 231/249, 231/251, 231/252, 231/253, som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal *, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 231/250 som er skravert på inntegnede kartutsnitt (* jfr. Osio kommunes minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



Doknr. 5682 Tinglyst: 31.01.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Ubebygget areal på gnr/bnr 231/250 tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr 231/250, og gis rett til adkomst over gnr/bnr 231/250 i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr 231/250 godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr 231/250 er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med Oslo kommunes utbedringsstandard og Oslo kommunes minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr 231/250, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.

Oslo, den 29/8. 1997

som eier av
Kølberggt. 11
gnr/bnr 231/250

Eir Kristians

(Underskrift/navn med store bokstaver)

EINAR KRISTIANSEN

(Underskrift/navn med store bokstaver)

Fnr [redacted]

(Underskrift/navn med store bokstaver)

PÅ VEGNE AV JENS BJELKESGT. 11 AS
SAMTYKKER VI AT OVENNEVNTE
ERKLÆRING TINGLYSES.
OSLO 25/12-1999.
Hans F. Basse
HANS F. BASSØE

(Gårdsromserklæring011298)

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Kjølberggata 17B
Postnummer	0653
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	253
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593708
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-100579
Dato	01.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kjølberggata 17 B
Gnr. 231 Bnr. 253 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0075

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 65 30 00

E-post: erling.beck@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater